

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 4448-2010

AREQUIPA

TERCERÍA EXCLUYENTE DE PROPIEDAD

Lima, veintinueve de agosto

del año dos mil doce.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA, vista la causa número cuatro mil cuatrocientos cuarenta y

ocho del año dos mil diez, en audiencia pública de la fecha y producida la votación de acuerdo a ley emite la siguiente sentencia; y habiéndose dejado oportunamente en Relatoría el voto emitido por el Señor Juez Supremo Palomino García obrante de folios sesenta y cinco a sesenta y nueve del cuadernillo de casación, se deja constancia del mismo para los fines pertinentes, de acuerdo a ley. **MATERIA DEL RECURSO:** Se trata del recurso

de casación interpuesto por Julio Natalio Centeno Soto a fojas cuatrocientos ochenta y seis del expediente principal contra la sentencia de vista de fojas cuatrocientos cincuenta y uno del citado expediente emitida por la Primera Sala Civil de Arequipa el día doce de mayo del año dos mil diez que confirmando la sentencia apelada de fecha quince de junio del año dos mil nueve que obra a fojas trescientos ochenta del citado expediente declaró infundada la demanda.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO: Concedido el recurso de casación a fojas treinta y dos del presente cuadernillo de casación, por resolución de esta Sala Suprema del día cuatro de marzo del año dos mil once ha sido declarado procedente por la causal relativa a la infracción normativa de carácter material y procesal, alegando: **a) Infracción normativa por inaplicación del artículo novecientos cuarenta y nueve del Código Civil,** pues para que se tenga por

válido el documento de compraventa, solamente es necesario verificar si la declaración de voluntad ha sido dada sin vicios, y si se ha observado la forma prescrita por ley; siendo que tal instrumento no ha sido observado de ninguna forma por los codemandados Ruth Nelly San Román de Centeno e Isidro Gilberto Centeno Soto, no existiendo para la compraventa mayor formalidad que

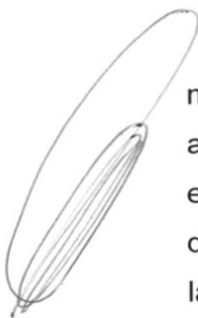
el acuerdo, entonces el documento que ampara su tercería de propiedad es válido y eficaz, ya que incluso viene ejerciendo junto a su cónyuge la posesión del inmueble materia de *litis*, situaciones que al amparo del artículo novecientos cuarenta y nueve del Código Civil, son más que un amplio fundamento para declarar fundada la demanda de tercería; **b) Infracción normativa por inaplicación del segundo párrafo del artículo dos mil veintidós del Código**

Civil, por cuanto ante el conflicto de derechos de diferente naturaleza sobre un



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 4448-2010
AREQUIPA

TERCERÍA EXCLUYENTE DE PROPIEDAD



mismo inmueble (ya sea inscrito o no, pues el artículo no hace distinción alguna), se han de aplicar los principios del derecho común, y en aplicación de ellos el derecho real de propiedad del recurrente prevalece sobre cualquier otro derecho, como el que deviene de la medida cautelar inscrita por el demandado, la cual no constituye un derecho real; c) **Infracción normativa procesal**, por indebida motivación de resoluciones judiciales, pues se menciona como antecedente jurisdiccional la Casación número 2285-2001, de la misma que no se extrae ningún tipo de valoración. **CONSIDERANDOS: PRIMERO.-** Que, a fin de verificar si en el caso de autos se ha configurado la causal de infracción normativa procesal, es necesario señalar que Julio Natalio Centeno Soto y Virginia Ignacia Ayca de Centeno interponen demanda de Tercería de Propiedad contra Ruth Nelly San Román de Centeno, Isidro Gilberto Centeno Soto y Gerardo Cleto Montiel Mamani a fin de que se suspenda el proceso de ejecución de resolución judicial (acta de conciliación) y subsiguiente remate ordenados por el juzgado en el bien inmueble de su propiedad ubicado en la calle Porcel número ciento trece, María Isabel, distrito y provincia de Arequipa; alegando que por documento de fecha cierta de fecha doce de diciembre del año mil novecientos noventa y cinco los ejecutados Ruth Nelly San Román de Centeno y su esposo Isidro Gilberto Centeno Soto les vendieron el inmueble materia de *litis*, no habiéndose firmado la escritura pública respectiva puesto que no terminaron de pagar un saldo del precio en dicho documento. Asimismo, señalan que con el mismo documento de fecha cierta han interpuesto una tercería excluyente de propiedad contra el Banco Santander (hoy Banco de Crédito del Perú). **SEGUNDO.-** Que, Gerardo Cleto Montiel Mamani contesta la demanda alegando que es cierto que viene siguiendo un proceso de ejecución de resoluciones judiciales por cumplimiento de acta de conciliación habiendo solicitado embargo en forma de inscripción sobre el inmueble de los demandados, el mismo que fue inscrito en los Registros Públicos el día veinticinco de julio del año dos mil dos; señala que los demandantes y los codemandados Isidro Gilberto Centeno Soto y Ruth Nelly San Román de Centeno son familia por lo que es muy poco probable que éstos no se hayan enterado del proceso de ejecución, como también del proceso de tercería seguido contra el Banco de Crédito del Perú. Asimismo, refiere que éstas no son las únicas acreencias de los codemandados Centeno - San Román ya que



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 4448-2010
AREQUIPA

TERCERÍA EXCLUYENTE DE PROPIEDAD

existe un proceso de obligación de dar suma de dinero en el que existe también un embargo en forma de inscripción sobre el mismo inmueble. **TERCERO**.- Que, el Juez ha declarado infundada la demanda, considerando que sobre la base de los principios de legitimación y publicidad registral se concluye que los codemandados Ruth Nelly San Román de Centeno e Isidro Gilberto Centeno Soto son los propietarios del predio *sub litis*, pues mientras el contrato de compraventa de los demandantes es un documento de fecha cierta, no obstante, no se aprecia que hayan obtenido la escritura pública correspondiente ni que la hubiesen inscrito en Registros Públicos; además que los demandantes han efectuado un contrato a plazos, existiendo un saldo por pagar; y por el contrario el codemandado Gerardo Cleto Montiel Mamani respecto del mismo predio tiene a su favor un embargo en forma de inscripción la que fue inscrita en los Registros Públicos el día veintiséis de agosto del año dos mil seis. **CUARTO**.- Que, el Colegiado Superior, ha confirmado la apelada, considerando que tratándose de bienes registrados son de aplicación los principios y normas de derecho registral contenidos en el Código Civil, en consecuencia, en el caso de autos se determina que el derecho de cautela judicial anotado en el registro tiene prioridad sobre el derecho de propiedad de cualquier otro derecho inscrito, tanto más sobre un derecho que no ha sido inscrito nunca; que la eficacia alegada por los esposos terceristas del contrato de compraventa privado del año mil novecientos noventa y cinco sólo puede ser oponible entre las partes del contrato, porque para ser opuesta a los terceros debe publicitarse en el registro, tratándose de bienes inscritos; que sólo tratándose de bienes no inscritos, la antigüedad de los actos jurídicos celebrados resulta relevante para decidir la preferencia de los derechos generados por ellos, según las normas del derecho común y no las que regulan el derecho registral. **QUINTO**.- Que, respecto a la denuncia de infracción normativa procesal citada en el literal c), en cuanto a la Casación número 2285-2001, debe señalarse que las ejecutorias supremas dictadas a la fecha no constituyen precedente judicial, al no haber sido expedidas con las formalidades exigidas por el artículo cuatrocientos del Código Procesal Civil, en consecuencia la denuncia es inviable. **SEXTO**.- Que, respecto a la denuncia de infracción normativa material citada en los literales a) y b), debe señalarse que los argumentos esgrimidos en el recurso se encuentran orientados al reexamen del material probatorio,

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 4448-2010
AREQUIPA

TERCERÍA EXCLUYENTE DE PROPIEDAD

situación no prevista en sede casatoria, conforme a los fines del recurso de casación previstos en el artículo trescientos ochenta y cuatro del Código Procesal Civil. Por las razones expuestas es de aplicación el artículo trescientos noventa y siete del Código Procesal Civil. Por tales consideraciones, declararon:

INFUNDADO el recurso de casación interpuesto por Julio Natalio Centeno Soto; en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista obrante a fojas trescientos cincuenta y uno; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Julio Natalio Centeno Soto y otra contra Gerardo Cleto Montiel Mamani y otros, sobre Tercería Excluyente de Propiedad; y los devolvieron.-

S.S.

TICONA POSTIGO

PONCE DE MIER

MIRANDA MOLINA

CALDERÓN CASTILLO

FMM/Jvc/Dro

EL VOTO EN MINORÍA DE LOS SEÑORES JUECES SUPREMOS PALOMINO GARCÍA, VALCÁRCEL SALDAÑA y CASTAÑEDA SERRANO, ES COMO SIGUE.-----

MATERIA DEL RECURSO: Es materia de autos el recurso de casación obrante a fojas cuatrocientos ochenta y seis, interpuesto por el demandante Julio Natalio Centeno Soto, contra la sentencia de vista de fojas cuatrocientos cincuenta y uno, su fecha doce de mayo del año dos mil diez, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, la que confirmando la sentencia apelada de fojas trescientos ochenta, su fecha quince de junio del año dos mil nueve, ha declarado infundada la demanda de Tercería Excluyente de Propiedad. **FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO**

PROCEDENTE EL RECURSO: Esta Sala Suprema ha declarado en mayoría procedente el recurso de casación mediante resolución de fecha cuatro de marzo del año dos mil once, por las siguientes infracciones normativas: a) Infracción normativa por inaplicación del artículo 949 del Código Civil, pues para que se tenga por válido el documento de compraventa, solamente es necesario

05 OCT 2012
Secretaría de la Sala Civil Transitoria
de la Corte Suprema

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 4448-2010
AREQUIPA

TERCERÍA EXCLUYENTE DE PROPIEDAD

verificar si la declaración de voluntad ha sido dada sin vicios, y si se ha observado la forma prescrita por ley; siendo que tal instrumento no ha sido observado de ninguna forma por los codemandados Ruth Nelly San Román de Centeno e Isidro Gilberto Centeno Soto, no existiendo para la compraventa mayor formalidad que el acuerdo, entonces el documento que ampara su tercería de propiedad es válido y eficaz, ya que incluso viene ejerciendo junto a su cónyuge la posesión del inmueble materia de *litis*, situaciones que al amparo del artículo 949 del Código Civil, son más que suficientes para declarar fundada la demanda de tercería de propiedad; **b)** Infracción normativa por inaplicación del segundo párrafo del artículo 2022 del Código Civil, por cuanto ante el conflicto de derechos de diferente naturaleza sobre un mismo inmueble (ya sea inscrito o no, pues el artículo no hace distinción alguna), se deben observar los principios del derecho común, y en aplicación de ellos el derecho real de propiedad del recurrente prevalece sobre cualquier otro derecho, como el que deviene de la medida cautelar inscrita por el demandado, la cual no constituye un derecho real; **c)** Infracción normativa procesal, por indebida motivación de resoluciones judiciales, pues se menciona como antecedente jurisdiccional la Casación Número 2285-2001, de la que no se extrae ningún tipo de valoración.

CONSIDERANDO: PRIMERO.- Analizando la infracción normativa procesal indicada en el literal **c)**, del considerando sexto de la recurrida se aprecia que el Colegiado Superior ha indicado el marco jurisprudencial que existe sobre el tema de autos; en ese sentido transcribe fragmentos de tres sentencias casatorias – números 2683-2001, 1104-2002 y 2285-2005 – y luego procede a presentar su análisis, indicando que tratándose de bienes registrados se aplican los principios y normas del derecho registral, y por ello el derecho de cautela judicial inscrito primero en el tiempo, tiene prioridad sobre el derecho de propiedad y de cualquier otro derecho inscrito con posterioridad; y que sólo si se trata de bienes no inscritos, la antigüedad de los actos jurídicos celebrados resultaría relevante; con tales argumentos presentaba su adhesión a los criterios que transcribió de las casaciones números 2683-2001 y 1104-2002, mas no así respecto de la casación número 2285-2005; por tanto, la recurrida tiene la motivación que le exige el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado; por tanto esta primera infracción debe ser desestimada.

SEGUNDO.- A continuación se procede al análisis conjunto de las infracciones



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 4448-2010
AREQUIPA

TERCERÍA EXCLUYENTE DE PROPIEDAD

normativas sustantivas indicadas en los literales a) y b); para ello se debe tener en cuenta las fechas en las que se han producido los diversos actos: **1)** El inmueble *sub litis*, conforme se desprende del documento registral que obra a fojas doce, ha sido materia de un embargo en forma de inscripción, a favor de Gerardo Cleto Montiel Mamani, medida que fue ordenada por resolución de fecha diez de julio del año dos mil dos, ingresando los partes judiciales al Registro Público con fecha veinticinco de julio del año dos mil dos, e inscribiéndose con fecha veintiséis de agosto del año dos mil dos, ello en virtud a que el inmueble figura inscrito a favor de sus deudores Ruth Nelly San Román de Centeno e Isidro Gilberto Centeno Soto, cuya titularidad se encuentra registrada desde diciembre del año mil novecientos setenta y cinco (según ficha registral de fojas ocho); **2)** Por su parte, los demandantes Julio Natalio Centeno Soto y Virginia Ignacia Ayca de Centeno han acreditado su derecho de propiedad sobre el inmueble *sub litis*, según minuta de compraventa, con firmas legalizadas el doce de diciembre del año mil novecientos noventa y cinco (fojas cuatro), documento de fecha cierta que no se encuentra inscrito en los Registros Públicos. **TERCERO.-** De las sentencias de primera y segunda instancia, se determina que para resolver la *litis* se ha considerado la preponderancia de los principios registrales; así se ha señalado que el derecho inscrito es el que prevalece frente al no inscrito; y que el derecho de propiedad no puede ser opuesto al embargo porque aquél no está inscrito; también se indicaron los argumentos ya señalados en el primer considerando de esta sentencia suprema. **CUARTO.-** Resolviendo ambas infracciones normativas sustantivas, ante todo se debe señalar que se está ante dos derechos de diversa naturaleza, por un lado el derecho real de propiedad, y por otro un embargo derivado de una relación de crédito; en ese sentido, para resolver el conflicto de intereses se debe tener en cuenta el segundo párrafo del artículo 2022 del Código Civil; siendo que no se le puede dar una naturaleza real al embargo, pues ello implicaría en buena cuenta darle en la práctica una naturaleza constitutiva al Registro Público, lo cual no es viable en nuestro sistema jurídico actual. **QUINTO.-** Por tanto, aplicando correctamente el segundo párrafo del artículo 2022 del Código Civil, en él se regula lo relativo a la oposición de derechos de diferente naturaleza sobre el mismo inmueble (embargo en forma de inscripción del codemandado Montiel Mamani frente al



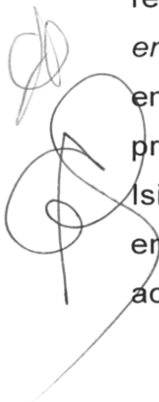
Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 4448-2010

AREQUIPA

TERCERÍA EXCLUYENTE DE PROPIEDAD

derecho de propiedad de los demandantes). En ese sentido, con la precisión que se trata de la oposición de dos derechos de diferente naturaleza, para resolver el conflicto se deben aplicar las reglas del derecho común; ello genera una particularidad, pues al establecerse que son dos derechos de distinta naturaleza, y no ser aplicable el primer párrafo del artículo 2022 del Código Civil, el conflicto se resuelve “*como si el derecho registral para esos efectos no existiera*” (Exposición de Motivos del Libro de Registros Públicos, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 19 de julio de 1987); siendo así, para la interpretación de las reglas del derecho común, no puede ser tomado en cuenta el artículo 1135 del Código Civil en la parte que establece que, cuando el bien es un inmueble y concurren diversos acreedores, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título haya sido primeramente inscrito, pues en ese caso a través de un argumento de tipo circular se volverían a las disposiciones de los Registros Públicos, para analizar qué título se inscribió primero. **SEXTO.-** Además, de todo lo expuesto respecto al artículo 949 del Código Civil, de autos se aprecia que no se cuestiona que la parte demandante no haya efectivamente adquirido el derecho de propiedad del inmueble materia de *litis*; al respecto se debe indicar que en la relación de conflicto surgido entre las partes, ya se busca de manera específica la oposición del derecho de propiedad a una persona concreta, y estando tal derecho de propiedad acreditado con documento de fecha cierta, resulta oponible frente a un embargo inscrito cuando el inmueble ya no era de propiedad de los embargados, siendo que es del reconocimiento del derecho de propiedad frente a las normas de contenido registral que la *litis* debe ser resuelta; entonces, el derecho de propiedad desde su configuración acreditada con documento de fecha cierta, termina teniendo preferencia frente al embargo inscrito. **SÉPTIMO.-** Entonces, aplicando el **segundo párrafo del artículo 2022 del Código Civil**, debe primar el derecho real de propiedad que consta en título de fecha cierta, al tener una oponibilidad *erga omnes*, por su fuerza persecutoria, y por tener fecha cierta anterior al embargo inscrito, lo que implica que al momento de embargarse el inmueble los propietarios ya no eran los codemandados Ruth Nelly San Román de Centeno e Isidro Gilberto Centeno Soto; en ese sentido, la sentencia recurrida ha incurrido en una infracción normativa sustantiva, por lo que la misma debe ser casada, y actuando en sede de instancia, se debe declarar fundada la demanda de



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 4448-2010

AREQUIPA

TERCERÍA EXCLUYENTE DE PROPIEDAD

tercería excluyente de propiedad en todos sus extremos, y conforme a su petitorio, ordenarse la suspensión en el acto del proceso de ejecución de resolución judicial (acta de conciliación) y subsiguiente remate, ordenado por el Octavo Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, en el inmueble ubicado en la calle Porcel número ciento trece, Urbanización María Isabel, distrito y provincia de Arequipa. Por las consideraciones expuestas, de conformidad con el primer párrafo del artículo 396 del Código Procesal Civil, **NUESTRO VOTO** es porque se declare **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante Julio Natalio Centeno Soto; **SE CASE** la recurrida; y **actuando en sede de instancia, SE REVOQUE** la sentencia apelada de fojas trescientos ochenta, que declaró infundada la demanda; y **reformándola**, se declare **FUNDADA** la demanda interpuesta en todos sus extremos, disponiéndose la suspensión del proceso de ejecución de resolución judicial (acta de conciliación) y subsiguiente remate, ordenado por el Octavo Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, en el inmueble ubicado en la calle Porcel número ciento trece, Urbanización María Isabel, distrito y provincia de Arequipa, con costos y costas; se **ORDENE** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Julio Natalio Centeno Soto y otra contra Gerardo Cleto Montiel Mamani y otros, sobre Tercería Excluyente de Propiedad; y se devuelvan. Ponente Señor Palomino García, Juez Supremo.-


SS.

PALOMINO GARCÍA

VALCÁRCEL SALDAÑA

CASTAÑEDA SERRANO

jgi/dro



M.S.
Dra. MERY OSORIO VALLADARES
Secretaría de la Sala Civil Transitoria
de la Corte Suprema
05 OCT 2012