



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

**CASACIÓN 1164-2016  
LIMA  
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

**SUMILLA:** *Si bien los demandantes han adquirido su Derecho de Propiedad a través de un proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio, ésta no puede oponerse a la hipoteca constituida por el titular registral sobre el referido bien sub litis, al haberse inscrito – la garantía real –, con anterioridad a la declaración de prescripción de la accionante.*

Lima, diez de mayo  
de dos mil diecisiete.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** Vista la causa número mil ciento sesenta y cuatro - dos mil dieciséis; en Audiencia Pública de la fecha; y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia: -----

**I. ASUNTO:** -----

Se trata del recurso de casación, interpuesto por **los demandantes Arturo Alejandro Huamán Rivera y María del Rosario Rázuri Bermúdez** a fojas ciento cincuenta y tres, contra el auto de vista, contenida en la Resolución número cuatro, de fecha doce de enero de dos mil dieciséis, de fojas ciento cuarenta y tres, emitida por la Primera Sala Civil con Sub Especialidad en Materia Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima, que confirma la apelada de fecha tres de junio de dos mil quince, que declara improcedente la demanda. -----

**II. ANTECEDENTES:** -----

**DEMANDA** -----

Se aprecia que a fojas setenta y siete de los autos, los demandantes Arturo Alejandro Huamán Rivera y María del Rosario Rázuri Bermúdez demandan la Tercería Excluyente de Propiedad, a efectos que se disponga la suspensión del Proceso Civil Número 2334-2013, que se encuentra en etapa de ejecución y en donde se convoca a primer remate público el bien inmueble consistente en la



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

**CASACIÓN 1164-2016  
LIMA  
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

casa habitación ubicada en la Avenida Las Flores - Lote 1 de la Manzana B Unidad 7 de la Ciudad Satélite Canto Grande – San Juan de Lurigancho (actualmente Avenida Las Flores Números 120-122) inscrito en la Partida Electrónica Número 49053149 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima. Sostiene como soporte de su pretensión que: -----

- i. Los demandantes en los actuados sobre Ejecución de Garantías, tienen la condición de terceros legitimados y durante el proceso han señalado que son poseionados legítimos del predio materia de *litis*, inscrito en la Partida Electrónica Número 49053149 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, desde hace más de veinte (20) años. -----
- ii. Transcurrido el plazo de ley que impone el artículo 950 del Código Civil para adquirir la propiedad, ha interpuesto la demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio contra la persona de Marco Antonio Yanac Neira, bajo el Expediente Número 20793-2010, del Segundo Juzgado Civil de Lima, la misma que se encuentra admitida a través de la Resolución Número tres, de fecha veintiocho de enero de dos mil once, redistribuido ante el Tercer Juzgado Mixto de San Juan de Lurigancho, con Expediente Número 232-2012, ahora Primer Juzgado Civil Transitorio de San Juan de Lurigancho.
- iii. Con motivo del proceso judicial que seguimos contra la persona Marco Antonio Yanac Neira, éste ha procedido a hipotecar el bien inmueble que ocupamos, celebrando de manera aparentada el acto jurídico de mutuo con garantía hipotecaria celebrada con su suegro el señor Avelino Huillcas Huamán, quien es casado con Casimira Pipa Amau de Huillcas, generándose así el gravamen de hipoteca, que es materia de ejecución.-----
- iv. Refiere que el Juez del Primer Juzgado Civil Transitorio de San Juan de Lurigancho, con Resolución Número 33, de fecha treinta de enero de dos mil quince, ha declarado fundada la demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio y con Resolución Número 55, de fecha veintiocho de mayo de dos mil quince, se declaró consentida la sentencia aludida; es por este motivo que solicito se declare fundada la presente demanda. -----



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVILTRANSITORIA**

**CASACIÓN 1164-2016  
LIMA  
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

**RESOLUCIÓN DE PRIMERA INSTANCIA -----**

El *A Quo* por Resolución de fecha tres de junio de dos mil quince, de fojas noventa y tres, declara improcedente la demanda, sustentando que: -----

- a) En el presente caso, si bien el demandante adjunta como sustento de su pretensión la copia certificada de la sentencia de fecha treinta de enero de dos mil quince y en el cual se ha declarado a los demandantes Arturo Alejandro Huamán Rivera y María del Rosario Rázuri Bermúdez, propietarios por Prescripción Adquisitiva de Dominio del inmueble materia de Tercería; también es de considerarse que los mencionados demandantes no acreditan que el Derecho de Propiedad que invocan respecto del inmueble sito en la Avenida Las Flores, Lote 1 de la Manzana B Unidad 7 de la ciudad Satélite Canto Grande del Distrito de San Juan de Lurigancho (actualmente con numeración en la Avenida Las Flores Número 120-122), inscrito en la Partida Electrónica Número 49053149 de Registros Públicos de Lima, se encuentra inscrito con anterioridad a la afectación que corre inscrita en el Asiento D00001-Rubro Gravámenes y Cargas de la Partida Registral Número 49053149 que se tiene a la vista, más aun cuando el derecho que tienen reconocido los demandantes mediante la expedición de la sentencia de fecha treinta de enero de dos mil quince, se retrotrae a la fecha de inscripción de la anotación de la demanda, cuya inscripción también es posterior a la de la inscripción de la hipoteca. -----

**RESOLUCIÓN DE SEGUNDA INSTANCIA -----**

La Primera Sala Civil Sub Especializada en materia Comercial de la Corte Superior de Lima, mediante Resolución número cuatro, de fecha doce de enero de dos mil dieciséis, de fojas ciento cuarenta y tres, *confirmó* la apelada que declara improcedente la demanda, sustentando que: -----

- a) El artículo 533 del Código Procesal Civil, señala: “La tercería se entiende con el demandante y el demandado, y solo puede fundarse en la propiedad de los bienes afectados judicialmente por medida cautelar o para la ejecución; o en el derecho preferente a ser pagado con el precio



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

**CASACIÓN 1164-2016  
LIMA  
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

de tales bienes. Sin perjuicio de lo señalado, puede fundarse en la propiedad de bienes afectados con garantías reales, cuando el derecho del tercerista se encuentre inscrito con anterioridad a la dicha afectación". De acuerdo al dispositivo glosado, para interponer una demanda de Tercería de Propiedad contra garantías reales (como es el caso de la hipoteca), ésta solo resulta procedente cuando el Derecho de Propiedad invocado por el tercerista se encuentra inscrito con anterioridad a la afectación. -----

- b) Respecto al Derecho de Propiedad invocado, los demandantes han adjuntado a su demanda la sentencia contenida en la Resolución Número 33, de fecha treinta de enero de dos mil quince, que obra a fojas tres a quince, expedida por el Primer Juzgado Civil Transitorio de San Juan de Lurigancho, que los declara propietarios por Prescripción Adquisitiva de Dominio del bien inmueble materia de ejecución, así como la Resolución Número 55, de fojas diecisiete y dieciocho, que declara consentida dicha sentencia; sin embargo, estos documentos resultan insuficientes para ejercitar la presente acción, pues el derecho invocado por los terceristas no se encuentra inscrito, tal como se verifica de la copia de la Partida Registral Número 49053149 que corre de fojas veintinueve a treinta y dos, es decir, el derecho alegado por los demandantes no se encuentra inscrito con anterioridad a la afectación, no concurriendo las exigencias del numeral antes citado, tal como se ha señalado en la resolución apelada, por lo que la presente demanda deviene en improcedente. -----

**III. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE: -----**

El tema en debate radica en: -----

1. Determinar si la inscripción de la hipoteca es anterior o posterior a la declaración de Prescripción Adquisitiva de Dominio del demandante, ello con la finalidad de aplicar lo previsto en la parte *in fine* del artículo 533 del Código Procesal Civil. -----



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVILTRANSITORIA**

**CASACIÓN 1164-2016  
LIMA  
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

2. Determinar si en el presente caso resulta de aplicación el precedente vinculante del VII Pleno Casatorio Civil. -----

**IV. FUNDAMENTOS:** -----

**PRIMERO.-** Siendo que por auto de calificación de fecha veinticinco de mayo de dos mil dieciséis del cuadernillo de casación, se declaró procedente el recurso de su propósito por la causal de **Apartamiento inmotivado del precedente judicial (VII Pleno Casatorio Civil: Casación Número 3671-2014 – Lima)** en cuyo numeral VI.3 de la citada Sentencia del Pleno Casatorio Civil, se tiene advertido que: *“el sentido de la segunda parte del artículo 2022 del Código Civil a la luz de una interpretación sistemática: la no aplicación de criterios registrales”*, resultando relevante que para los procesos de tercería en el cual se tiene evidentemente un conflicto de derechos de diferente naturaleza ha resuelto no ampararse el criterio registral, siendo en este caso precisar que el amparo legal de la Sala de Vista es el artículo 533 del Código Procesal Civil, privilegiándose la prioridad registral apartándose por completo del precedente judicial. Agrega que se configura la existencia de un vicio, que es de tal trascendencia como para declarar la nulidad de la Resolución número cuatro, que si se hubiera aplicado el precedente vinculante los magistrados de la Sala hubieran resuelto admitir la demanda puesto que es claro y preciso el precedente vinculante en mención cuando señala en el numeral segundo: *“en los procesos de tercería de propiedad que involucren bienes inscritos, deben considerarse de conformidad con lo dispuesto en la segunda parte del artículo 2022 del Código Civil, en concordancia con los artículos 949 y 1219 inciso 1 del mismo cuerpo legal, que el Derecho de Propiedad del tercerista es oponible al derecho del acreedor embargante, siempre que dicho derecho real quede acreditado mediante documento de fecha cierta más antigua que la inscripción del embargo respectivo”*.-----

**SEGUNDO.-** El artículo 533 del Código Procesal Civil segundo párrafo, respecto de la Tercería establece: *“Sin perjuicio de lo señalado, puede fundarse en la propiedad de bienes afectado con garantías reales, cuando el derecho del*



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

**CASACIÓN 1164-2016  
LIMA  
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

*tercerista se encuentre inscrito con anterioridad a dicha afectación". Del mismo modo, el artículo 2022 del Código Civil primer párrafo señala: "Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone está inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone".-----*

**TERCERO.-** Bajo dicho contexto, tenemos que en el presente caso están en discusión derechos de igual naturaleza, es decir, el Derecho de Propiedad (adquirido por prescripción) versus la garantía real (hipoteca). -----

**CUARTO.-** Para resolver la *litis*, previamente se debe dejar sentado que los demandantes adquirieron su Derecho de Propiedad a través de un proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio, por sentencia contenida en la Resolución Número 33, de fecha treinta de enero de dos mil quince y consentida por Resolución Número 58, de fecha veintiocho de mayo de dos mil quince; sin embargo, la hipoteca que constituyera el titular registral Marco Antonio Yanac Neira, sobre el inmueble sub *litis*, fue inscrita con anterioridad, es decir, el dieciocho de diciembre de dos mil doce, a favor de los codemandados Avelino Huillcas Huamán y Casimira Pipa Amau de Huillcas. Es por dicha razón, que las instancias de mérito declararon de manera *liminar* improcedente la demanda, al estar debidamente acreditado que la inscripción de la hipoteca es anterior a la declaración de prescripción del accionante. -----

**QUINTO.-** Ahora, si bien es cierto, la declaración de propiedad por Prescripción Adquisitiva es *declarativa*; es decir, basta con poseer un bien por más de diez (10) años, de forma pública, pacífica y continua para ser declarado como propietario, y que en el presente caso, los demandantes empezaron a poseer en el año mil novecientos setenta y siete, se considerarían como propietarios en el año mil novecientos ochenta y siete, es decir, diez (10) años después; sin embargo, esto no es suficiente, por cuanto al no haberse podido inscribir registralmente su propiedad, no puede oponerse a la hipoteca registrada. -----



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVILTRANSITORIA**

**CASACIÓN 1164-2016  
LIMA  
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

**SEXTO.-** Finalmente, precisamos que la causal denunciada no puede ampararse, por cuanto el VII Pleno Casatorio – Tercería, solo se aplica para derechos de distinta naturaleza, como por ejemplo, un derecho real (propiedad) con un derecho personal (embargo), en el presente caso, como ya se ha indicado, están en disputa dos (02) derechos reales: de propiedad y de garantía real, razones más que suficientes para declarar infundado el recurso de su propósito. -----

**V. DECISIÓN:** -----

Por los fundamentos expuestos y conforme a lo dispuesto en el artículo 397 del Código Procesal Civil; declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **los demandantes Arturo Alejandro Huamán Rivera y María del Rosario Rázuri Bermúdez** a fojas ciento cincuenta y tres; por consiguiente, **NO CASARON** el auto de vista, contenida en la Resolución número cuatro, de fecha doce de enero de dos mil dieciséis, de fojas ciento cuarenta y tres, emitida por la Primera Sala Civil con Sub Especialidad en Materia Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Arturo Alejandro Huamán Rivera y otra contra Avelino Huillcas Huamán y otros, sobre Tercería de Propiedad; y *los devolvieron*. **Ponente Señor De la Barra Barrera, Juez Supremo.-**

**S.S.**

**ROMERO DÍAZ**

**CABELLO MATAMALA**

**MIRANDA MOLINA**

**DE LA BARRA BARRERA**

**CÉSPEDES CABALA**