



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA TERCERA SALA CIVIL

Expediente N° 11521-2017-0-1801-JR-CI-32
(Ref. Exp. Sala N° 00020-2022-0)

RESOLUCIÓN N° 04

Lima, veintiséis de abril
de dos mil veintidós

VISTOS: Interviniendo como ponente el señor Juez Superior Soller Rodríguez, y, **CONSIDERANDO**:

PRIMERO: Viene en grado de apelación, la **SENTENCIA** contenida en la Resolución N° VEINTISÉIS, de fecha 20 de julio de 2020 (fs. 563 a 572), que declaró INFUNDADA la tercería de propiedad, con condena a la parte demandante al pago de costas y costos del proceso.

SEGUNDO: **La demandante**, Inversiones Inmobiliarias y Servicios Múltiples E&E S.A.C., **a través de su recurso de apelación** (fs. 585 a 597), alega los siguientes agravios:

1. Se ha desnaturalizado el trámite del proceso de tercería, sin una debida motivación y sin desarrollar los puntos controvertidos, además de pronunciarse sobre hechos falsos e inexistentes.
2. No existe pronunciamiento sobre la fecha cierta del contrato de dación en pago, ni de los alcances de la fecha cierta, conforme al artículo 245° del Código Procesal Civil.
3. Si bien el Juzgado reconoce la existencia de la fecha cierta en el contrato de dación en pago, con el ingreso a Notaría con fecha 07 de diciembre de 2012, luego considera que no debe tomarse en cuenta dicha fecha, haciendo referencia a un proceso arbitral, en el que dicho contrato había sido cuestionado. **No existe ningún proceso arbitral ni judicial a la fecha, donde se haya discutido o se esté discutiendo su derecho a la propiedad, adquirido mediante dicha dación en pago**, pues el proceso arbitral al que se hace referencia,



corresponde al Otorgamiento de Escritura Pública del referido contrato, mas no la titularidad de la adquisición.

4. **El juzgado desconoce el contenido del artículo 949° del Código Civil**, en tanto la transferencia del derecho de propiedad se da desde la suscripción del contrato (fecha cierta) y no desde la expedición del laudo arbitral, **así como los principios de tracto sucesivo e impenetrabilidad**, pues en el Registro, ingresó primero el título de la dación en pago y posteriormente, el título que contenía la existencia del proceso judicial, hecho de manera irregular.
5. **La cesión del crédito a favor de la recurrente se ingresó a Registros Públicos con fecha 11 de octubre de 2012, y la demanda de nulidad de acto jurídico, cuya anotación se inscribió con posterioridad, ingresó al Poder Judicial el 02 de octubre de 2012**, por lo que no puede conocerse la existencia de un proceso judicial, si éste se presentó nueve días después. **Ello desconoce los principios de impenetrabilidad y legitimación**, pues el título de bloqueo y posterior laudo arbitral ingresó a Registros Públicos, mucho antes de la medida cautelar de anotación de demanda.
6. **No corresponde aducir que la recurrente es responsable de conocer los procesos judiciales que existían en el inmueble de su anterior transferente y Digna Egas Cáceres, si al momento de la celebración de la dación en pago, ni siquiera la demanda estaba admitida y en trámite, ni mucho menos, notificada a las partes.** La demanda fue admitida con fecha 13 de diciembre de 2012, cuando ya se habría realizado el contrato de dación en pago e incluso ya se había presentado el bloqueo registral (07 de diciembre de 2012) y se había inscrito la cesión de crédito (11 de octubre de 2012),
7. **El Juzgado pretende desconocer los efectos del laudo arbitral, a pesar de que se reconoce como propietaria a la recurrente desde el 05 de diciembre de 2012, y**
8. **Aun cuando se admita el razonamiento del Juzgado, resulta aplicable el Principio de Prioridad Preferente, contenido en el**



artículo IX del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, en tanto el laudo arbitral ingresó a los Registros Públicos, el 01 de marzo de 2013 y la medida cautelar de anotación de demanda, lo hizo el 01 de abril de 2013; por lo que resulta preferente su título frente a la referida medida cautelar.

TERCERO: Conforme se aprecia de su escrito de demanda (fs. 22 a 28) y su escrito de subsanación (fs. 225 a 226 y fs. 231), la demandante, Inversiones Inmobiliarias y Servicios Múltiples E&E S.A.C., interpone la presente demanda de Tercería de Propiedad, por la cual solicitó que se ordene el levantamiento de la Medida Cautelar de Anotación de Demanda, inscrita en el Asiento D00018 de la Partida N° 1100 2057 del Registro de Propiedad Inmueble de Huancayo.

CUARTO: Respecto a la Tercería Excluyente de Propiedad (o Tercería Excluyente de Dominio), el artículo 533° del Código Procesal Civil establece que:

“Artículo 533.- Fundamento

La tercería se entiende con el demandante y el demandado, y sólo 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 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 encuentra inscrito con anterioridad a dicha afectación”

(resaltado nuestro)

QUINTO: Asimismo, son aplicables al presente caso, las siguientes normas:

“Oportunidad

Artículo 534.- La tercería de propiedad puede interponerse en cualquier momento antes que se inicie el remate del bien. La de derecho preferente antes que se realice el pago al acreedor.

El Juez competente es el Juez del proceso en el que se interviene”

(resaltado nuestro).



“Efectos de la tercería de propiedad.-

Artículo 536.- Admitida la tercería de propiedad, se suspenderá el proceso si estuviera en la etapa de ejecución, aunque esté consentida o ejecutoriada la resolución que ordena la venta de los bienes, salvo que estén sujetos a deterioro, corrupción o desaparición o que su conservación resulte excesivamente onerosa. En estos casos, el producto de la venta queda afectado al resultado de la tercería.

El tercerista puede obtener la suspensión de la medida cautelar o de la ejecución del bien afectado, si la garantía otorgada es suficiente a criterio del Juez, en caso no pruebe que los bienes son de su propiedad”

(resaltado nuestro).

SEXTO: Al respecto, la doctrina nacional manifiesta que: **“La tercería es un mecanismo de oposición a la ejecución por parte de tercero, ya sea porque este tercero acredita tener el derecho de propiedad de los bienes que han sido afectados por medida cautelar o para la ejecución; o porque es titular de un derecho de crédito preferente al del acreedor. Dicho mecanismo se tramita por medio del proceso abreviado, teniendo reglas procedimentales propias de acuerdo a su especial naturaleza jurídica”**¹ (resaltado nuestro). **En cuanto a su objeto, también señala que:** **“(…) hay que tener en cuenta que la oposición de terceros en la ejecución (como gusta llamarla Montero Aroca) o tercería “de propiedad” (como la llama hoy nuestro CPC) tiene por objeto hacer valer el principio de responsabilidad patrimonial en sentido negativo: solo los bienes del deudor (o de terceros “responsables”) podrán servir de bienes-instrumento para la satisfacción del interés del acreedor, mas no los de terceros del todo ajenos a la relación obligatoria”**².

SÉPTIMO: Asimismo, conforme al segundo punto resolutorio del VII Pleno Casatorio Civil (Casación N° 3671-2014 LIMA), publicado en el Diario Oficial “El Peruano”, con fecha 07 de diciembre de 2015, constituyen precedentes judiciales vinculantes, las siguientes reglas:

“1. En los procesos de tercería de propiedad que involucren bienes inscritos, debe considerarse, de conformidad con lo

¹ LEDESMA NARVÁEZ, Marianella; *Comentarios al Código Procesal Civil. Análisis artículo por artículo*. Tomo II. 5a. ed., Gaceta Jurídica, Lima, 2015, pp. 654-655.

² ARIANO DEHO, Eugenia; *Embargo, tercerías y remate judicial en la jurisprudencia procesal civil*. Gaceta Jurídica, Lima, 2009, p. 25.



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.

2. El Juez de Primera Instancia, de oficio, una vez que sea admitida la demanda, **deberá velar por la legalidad de la certificación de la fecha cierta del documento que presente el tercerista.** Para tal fin, podrá oficiar al notario, juez y/o funcionario que haya emitido tal certificación, a efectos de que informe sobre la autenticidad o falsedad de la misma.

3. **En caso de que el notario, juez o funcionario correspondiente no reconozca la autenticidad de la certificación que se le atribuye en el documento presentado por el tercerista, la demanda deberá ser declarada INFUNDADA,** debiéndose expedir las copias certificadas correspondientes al Ministerio Público, para que este actúe conforme a sus atribuciones”
(resaltado nuestro)

OCTAVO: De lo actuado, se advierten los siguientes hechos relevantes:

- a) Con fecha **02 de octubre de 2012** (fs. 125 a 131), Digna Norma Egas Cáceres presentó **demanda de Nulidad de Acto Jurídico e Indemnización contra Construcciones e Inversiones V&E S.A.C.**, ante los Juzgados Especializados en lo Civil de Huancayo.
- b) Por Resolución N° 01, de fecha **11 de octubre de 2012** (fs. 132 a 133), el Tercer Juzgado Especializado en lo Civil de Huancayo [**Expediente N° 02369-2012-0-1501-JR-CI-03**], declaró **inadmisible la referida demanda** y concedió un plazo de diez días para ser subsanada, bajo apercibimiento de rechazar la demanda.
- c) Mediante escrito, presentado el **22 de octubre de 2012** (fs. 136), la demandante Digna Norma Egas Cáceres, **cumplió con subsanar la demanda**, conforme lo ordenado.
- d) De acuerdo al **Asiento D00015 de la Partida N° 11002057 del Registro de Propiedad Inmueble de Huancayo** (fs. 114), **quedó inscrito con fecha 27 de noviembre de 2012**, la **Cesión de Derechos**, efectuada por **Inmobiliaria Viceli S.A.C.** [representada por su Apoderado, Vicente



Díaz Arce], en su condición de acreedor hipotecario de la hipoteca legal constituida en el Asiento D00006 de dicha Partida (fs. 92), **a favor de Inversiones Inmobiliarias y Servicios Múltiples E&E S.A.C.** [representada por su Gerente General, Elizabeth Amanda Palomino Córdova].

- e) **Conforme a la Minuta de Dación en Pago de fecha 05 de diciembre de 2012** (fs. 05 a 06 y fs. 521 a 522), **celebrada por Construcciones e Inversiones V&E S.A.C.** [representada por su Gerente General, Vicente Díaz Arce], **en su condición de deudora, e Inversiones Inmobiliarias y Servicios Múltiples E&E S.A.C.** [representada por su Gerente General, Elizabeth Amanda Palomino Córdova] **en su condición de acreedora, la deudora transfirió a la acreedora, vía dación en pago, el inmueble inscrito en la Partida N° 11002057 del Registro de Propiedad Inmueble de Huancayo**, por el precio de US\$ 200,000.00 (doscientos mil dólares americanos), que serán imputados a una deuda mayor, vía deducción, previamente a los intereses adeudados, con arreglo al artículo 1257° del Código Civil. **Dicho acto jurídico fue celebrado, en mérito a que, de acuerdo a su Primera Cláusula, la primera es deudora de la segunda “conforme consta del Asiento D00015 de la Partida N° 11002057 del Registro de Propiedad Inmueble de Huancayo” (sic).**
- f) **La referida Minuta, ingresó al Oficio Notarial con fecha 07 de diciembre de 2012, bajo el Kárdex N° 115581**, conforme se advierte del sello respectivo en la primera página del referido documento (fs. 05 y fs. 521), **información que fue confirmada por el Notario Jorge E. Velarde Sussoni, de acuerdo a su Oficio de fecha 08 de julio de 2019** (fs. 520).
- g) Con la misma fecha, **07 de diciembre de 2012**, el Notario Jorge E. Velarde Sussoni, ofició a Registros Públicos, a fin de **solicitar el bloqueo del inmueble que obra en la Partida N° 1100 2057 del Registro de Propiedad Inmueble de Huancayo** (fs. 04).



- h) Por el Oficio N° 5967-2012-SUNARP-ZR.N1X/GR-SDM P-RECEP, de fecha 10 de diciembre de 2012 y recibido por la Mesa de Partes de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, de fecha 12 de diciembre de 2012 (fs. 08), el Subgerente de Diario y Mesa de Partes de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, remitió al Encargado de la Oficina Receptora – Destino de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, tres solicitudes de inscripción de Título, **entre las que se encuentra el Bloqueo Registral antes mencionado** [Título N° 2012-00049495 y Orden N° 2012-143653].
- i) Por Resolución N° 02, de fecha 13 de diciembre de 2012 (fs. 138), el Tercer Juzgado Especializado en lo Civil de Huancayo, **admitió a trámite la demanda de Nulidad de Acto Jurídico**, presentada por Digna Norma Egas Cáceres, y se dispuso correr traslado a la parte contraria.
- j) El referido **Bloqueo Registral**, vigente por 60 días hábiles desde su anotación³, quedó inscrito en el Asiento D00016 de la Partida N° 11002057 del Registro de Propiedad Inmueble de Huancayo (fs. 09 y fs. 115), con fecha 14 de diciembre de 2012.
- k) Con fecha 03 de enero de 2013 (fs. 141 a 143), Digna Norma Egas Cáceres solicitó, ante el Tercer Juzgado Especializado en lo Civil de Huancayo, Medida Cautelar de Anotación de Demanda en la **Partida N° 11002057 del Registro de Propiedad Inmueble de Huancayo**.
- l) Por Resolución N° 01, de fecha 10 de enero de 2013 (fs. 144), el Tercer Juzgado Especializado en lo Civil de Huancayo [**Expediente N° 02369-2012-0-1501-JR-CI-03**] declaró **inadmisible la medida cautelar de anotación de demanda**, concediéndose a la demandante, el plazo de diez días para subsanarla, bajo apercibimiento de rechazo.
- m) Mediante el **Laudo Arbitral de Derecho**, emitido con fecha 11 de enero de 2013 (fs. 208 a 220), en el proceso arbitral seguido por **Inversiones Inmobiliarias y Servicios Múltiples E&E S.A.C. con Construcciones e Inversiones V&E S.A.C., sobre Formalización de**

³ Decreto Ley N° 18278: “Artículo 2.- El término de bloqueo será de 60 días computado a partir del ingreso al Registro del aviso que dé el notario respectivo”



Transferencia y otros (Expediente N° 010-2012), el Árbitro Único, Alberto Vásquez Ríos⁴, **declaró básicamente: (1) fundada** la primera pretensión del demandante, y en consecuencia, **se declara a la empresa Inversiones Inmobiliarias y Servicios Múltiples E&E S.A.C. como propietaria del inmueble sito en avenida Ferrocarril N° 151, distrito y provincia de Huancayo**, inscrito en la Partida N° 11002057 del Registro de Propiedad Inmueble de Huancayo, y **(2) fundada la pretensión del demandante respecto a la entrega de posesión del inmueble ubicado en avenida Ferrocarril N° 151, distrito y provincia de Huancayo**, y en caso de no cumplirse con la entrega del inmueble, se proceda a la ejecución forzada a través del Poder Judicial, *con lo demás que contiene*. Dicho Laudo Arbitral quedó consentido por la Resolución N°05, de fecha **18 de enero de 2013** (fs. 206).

- n) **Mediante escrito**, presentado el **29 de enero de 2013** (fs. 154), la demandante Digna Norma Egas Cáceres, **cumplió con subsanar la medida cautelar, conforme lo ordenado**.
- o) **Por la Resolución N° 02, de fecha 08 de marzo de 2013** (fs. 155 a 157), el Tercer Juzgado Especializado en lo Civil de Huancayo, **dictó Medida Cautelar de Anotación de Demanda, respecto de la Partida N° 11002057 del Registro de Propiedad Inmueble de Huancayo**, y se dispone expedir los partes registrales respectivos para su inscripción.
- p) **El Oficio respectivo cursado por el Tercer Juzgado Especializado en lo Civil de Huancayo**, fue recibido por la Zona Registral VIII – Sede Huancayo, con fecha **27 de marzo de 2013** (fs. 124).
- q) Por el **Oficio N° 107-2013-ZRVIII-SHYO/IFCA/AR-RF, de fecha 10 de abril de 2013** (fs. 161 a 162), la Zona Registral N°VIII – Sede Huancayo pone en conocimiento del Tercer Juzgado Especializado en lo Civil de Huancayo, la **Esquela de Observación, de fecha 10 de abril de 2013** (fs. 159 a 160), **por la que se indica que: “(...) se encuentra en trámite**

⁴ En la anteriormente mencionada Minuta del 05 de diciembre de 2012, se estableció que: *“NOVENA: Las partes acuerdan que en caso de cualquier controversia que se genere como consecuencia de la interpretación, ejecución y de sus accesorios del presente contrato acuerdan someterse a arbitraje y convienen en designar como árbitro único de derecho al Dr. ALBERTO VÁSQUEZ RÍOS con Registro del Colegio de Abogados de Lima N°2341, DNI N°06048 206; con domicilio en Calle Bermúdez N°177, Oficina 501, Santa Beatriz, Lima, para la solución y controversia; acordando que el lugar del arbitraje y las reglas del procedimiento arbitral se sujetarán a lo que disponga el árbitro designado”*



el Título N° 2013-5014 con fecha de presentación del 01/02/2013, mediante la cual se está solicitando la inscripción de la dación en pago a favor de Inversiones Inmobiliarias y Servicios Múltiples E&E S.A.C. mediante un laudo arbitral. Por lo que de inscribirse este título, el titular registral del predio materia de la presente sería persona jurídica distinta a la parte demandada” (sic). Ello fue reiterado por las **Esquelas de Observación**, de fecha **25 de abril de 2013** (fs. 193 a 194) y de fecha **19 de junio de 2013** (fs. 196 a 197).

- r) Por la Resolución N° 06 , de fecha **25 de junio de 2013** (fs. 201 a 202), el Tercer Juzgado Especializado en lo Civil de Huancayo, entre otros, ordenó a la Oficina Registral N° VIII – Sede Huancayo, que proceda a inscribir la medida cautelar de anotación de la demanda, **“conforme a lo ordenado en la resolución número dos, de fecha ocho de marzo de dos mil trece, bajo apercibimiento de multa, pues la demora en la inscripción de la presente medida cautelar podría producir ventas posteriores del bien inmueble en el que recae la presente”** (sic). El referido Auto fue puesto en conocimiento de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, mediante el **Oficio N° s/n-2013-TJCH-CSJJU/PJ-kjr**, recibido el **25 de junio de 2013** (fs. 200).
- s) La referida **Medida Cautelar de Anotación de Demanda**, quedó inscrita en el **Asiento D00018** de la Partida N° **11002057** del Registro de Propiedad Inmueble de Huancayo (fs. 117 / fs. 203), **con fecha 05 de julio de 2013** [Título 2013-00013217]⁵, **bajo mandato reiterativo y apercibimiento de multa efectuado por el Juzgado**, y
- t) El referido **Laudo Arbitral** [bajo el título de **Transferencia de Dominio por Dación en Pago en virtud a Laudo Arbitral**], quedó inscrito en el **Asiento C00003** de la Partida N° **11002057** del Registro de Propiedad Inmueble de Huancayo (fs. 118 a 120), **con fecha 08 de julio de 2013** [Título 2013-00005041], **en mérito al pronunciamiento del Tribunal**

⁵ Sobre el particular, mediante la Hoja Adicional de fecha 15 de diciembre de 2014, obrante en la ya señalada Partida N° 11002057 (fs. 123), los Registros Públicos manifiestan lo siguiente: “Se deja constancia que el asiento de la Partida Registral N° 11002057 del PROPIEDAD INMUEBLE, ha sido extendido, por una reiteración de un mandato judicial, mediante una resolución del órgano jurisdiccional, incorporando al fondo del proceso dicha circunstancia, y en consecuencia, al emitir pronunciamiento sustantivo, el mismo no ha podido ser objeto de calificación por parte del Registrador, siendo en estos casos, responsabilidad del magistrado el acceso al Registro del título que contiene el mandato judicial” (sic).



Registral en su Resolución N° 944-2013-SUNARP-TR-L, del 07 de junio de 2013, por haber sido materia de apelación, luego de ser subsanado y el pago de mayor derecho realizado.

NOVENO: De lo anteriormente expuesto, se puede concluir que, en los hechos, la Minuta de Dación en Pago, de fecha 05 de diciembre de 2012, celebrada por Construcciones e Inversiones V&E S.A.C. [representada por su Gerente General, Vicente Díaz Arce], e Inversiones Inmobiliarias y Servicios Múltiples E&E S.A.C. [representada por su Gerente General, Elizabeth Amanda Palomino Córdova], ingresó a Notaría con fecha 07 de diciembre de 2012, hecho corroborado por el propio Notario Jorge Velarde Sussoni en autos. Por tanto, este Colegiado asume el criterio adoptado por la jurisprudencia nacional, que ha admitido que la presentación del documento privado ante notario, que genera un kárdex, dota al mismo de fecha cierta⁶; y, en consecuencia, el referido documento privado [Minuta de Dación en Pago], ha adquirido fecha cierta, de conformidad con el inciso 3) del artículo 245° del Código Procesal Civil⁷.

DÉCIMO: Sin embargo, aun cuando formalmente, la demandante, Inversiones Inmobiliarias y Servicios Múltiples E&E S.A.C., haya demostrado la existencia de un documento de fecha cierta a su favor; del decurso del proceso, se evidencian circunstancias especiales que

⁶ Casación 3899-2015 LIMA (26 de mayo de 2016): "**DECIMO PRIMERO.**- Dicho ello, de la revisión de la minuta obrante en copia certificada a fojas nueve a diez se advierte que, si bien el documento en cuestión no contiene firma legalizada y no fue presentado para que el Notario "certifique la fecha" como indica el inciso 3 del mencionado artículo 245 del Código Procesal Civil; dicha circunstancia se equipara con su presentación a la Notaría Ramos el día trece de diciembre de dos mil seis pues al generar el Kardex N° 6018, se da cuenta del registro y existencia de un trámite notarial que necesariamente se inicia a pedido de parte y previo pago de los derechos notariales, y por tanto prueba su existencia a la fecha de su presentación originando dicha "certificación de fecha"; debiéndose tener en cuenta que el documento en mención así como el sello citado, tienen eficacia probatoria al no haber sido objeto de cuestión probatoria, pues la parte contraria no ha cuestionado la existencia ni la validez del mencionado Kardex, habiéndose limitado a indicar que dicho sello no puede dotar de fecha cierta a un documento. En dicho sentido ya se ha pronunciado la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema en la casación 894-2011 del dieciocho de enero de dos mil doce"

⁷ "**Artículo 245.- Un documento privado adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica como tal en el proceso desde:**

1. La muerte del otorgante;
2. La presentación del documento ante funcionario público;
3. **La presentación del documento ante notario público, para que certifique la fecha o legalice las firmas;**
4. La difusión a través de un medio público de fecha determinada o determinable; y
5. Otros casos análogos.

Excepcionalmente, el Juez puede considerar como fecha cierta la que haya sido determinada por medios técnicos que le produzcan convicción"

(resaltado nuestro).



perturban la aparente legalidad que revestiría la transferencia de propiedad a favor de la demandante, que pretende ser opuesta a la Medida Cautelar a favor de la codemandada Digna Norma Egas Cáceres.

DÉCIMO PRIMERO: En principio, ha quedado demostrada la vinculación estrecha existente entre la demandante, Inversiones Inmobiliarias y Servicios Múltiples E&E S.A.C., y la codemandada, Construcciones e Inversiones V&E S.A.C., mediante los siguientes eventos:

- a) **Tanto en la Sentencia, contenida en la Resolución N° 32, recaída en el Expediente N° 01439-2013-1801-JR-CI-35 (fs. 235 a 245), como en la Sentencia, contenida en la Resolución N° 22, recaída en el Expediente N° 02369-2012-0-1501-JR-CI-03 (fs. 247 a 254), y la Sentencia, contenida en la Resolución N° 114, recaída en el Expediente N° 25638-2012 [en la instrucción seguida contra Gonzalo Bernardino Chevarría Jiménez y Vicente Díaz Arce, como presuntos autores de los Delitos contra el Patrimonio – Defraudación, en la modalidad de Abuso de firma en blanco y contra la Fe Pública – Falsificación de Documentos en General, en las modalidades de Falsificación de Documento Privado y Uso de Documento Privado Falsificado, en agravio de Digna Norma Egas Cáceres] (fs. 255 a 266), queda en evidencia la vinculación de Vicente Díaz Arce, como Gerente General de Construcciones e Inversiones V&E S.A.C. [en cuya condición interviene en la Minuta de Dación en Pago, materia del proceso].**
- b) **De la Resolución Gerencial Regional de Infraestructura N° 105-2013-GR-JUNIN/GRI, de fecha 30 de mayo de 2013 (fs. 272 a 277), emitida por el Gobierno Regional de Junín, y del escrito de apersonamiento, presentado en el Expediente N° 618-2013-0-1501-JR-CI-01 [Proceso de Amparo], ante el Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Huancayo (fs. 281 a 288), se evidencia que Elizabeth Amanda Palomino Córdova también actuaba como Gerente de Construcciones e Inversiones V&E S.A.C.**



- c) De la revisión de la Partida N° 11963440 del Registro de Personas Jurídicas de Lima (fs. 303 a 315), queda acreditado que Elizabeth Amanda Palomino Córdova, es socia fundadora, accionista (50%) y Gerente Financiero de Construcciones e Inversiones V&E S.A.C., desde el 29 de diciembre de 2006 [Asiento A00001 (fs. 303 a 305)] y ratificada desde el 11 de diciembre de 2008 [Asiento B00001 (fs. 308 a 309)], en la cual Vicente Díaz Arce, también es accionista (50%).
- d) De la revisión de la Partida N° 12087056 del Registro de Personas Jurídicas de Lima (fs. 290 a 302), queda acreditado que Elizabeth Amanda Palomino Córdova, es socia fundadora, accionista (95%) y Gerente General de Inversiones Inmobiliarias y Servicios Múltiples E&E S.A.C., desde el 27 de noviembre de 2007 [Asiento A00001 y siguientes].
- e) Vicente Díaz Arce y Elizabeth Amanda Palomino Córdova contrajeron Matrimonio Civil, con fecha 29 de enero de 2009, conforme a la Partida de Matrimonio expedida por el RENIEC (fs. 316), y
- f) En el Dictamen N° 591-12, recaído en el expediente N° 30649-2010 [en la instrucción seguida contra Gonzalo Bernardino Chevarría Jiménez, **Vicente Díaz Arce y Elizabeth Amanda Palomino Córdova**, como presuntos autores del Delito contra la Fe Pública – Falsificación de Documento Privado, en agravio de la Junta de Propietarios del Edificio Galería Santa Lucía y del Notario Manuel Noya de la Piedra] (fs. 267 a 271), queda en evidencia el actuar conjunto entre Vicente Díaz Arce y Elizabeth Amanda Palomino Córdova, en presuntas transferencias de bienes inmuebles, con perjuicio de terceros.

DÉCIMO SEGUNDO: Si bien, el artículo 78° del Código Civil establece que *“La persona jurídica tiene existencia distinta de sus miembros y ninguno de éstos ni todos ellos tienen derecho al patrimonio de ella ni están obligados a satisfacer sus deudas”* (resaltado nuestro), **no puede ser ajeno a esta Judicatura que, en determinados casos excepcionales, la autonomía de la personalidad jurídica debe ser relativizada, a efectos de evitar una**



utilización maliciosa o fraudulenta de la persona jurídica, por parte de las personas que la integran, con perjuicio de terceros. En ese sentido, la doctrina nacional ha señalado que: “(...) la figura del abuso de la personalidad jurídica se presentaría cuando se transgrede la finalidad para la cual la norma ha creado determinada persona jurídica y/o **cuando los miembros conformantes de la misma no actúan de buena fe.** En estos casos, cuando revisten gravedad, es posible desestimar la forma legal, para penetrar en el sustrato de la persona jurídica”⁸ (resaltado nuestro).

DÉCIMO TERCERO: A la luz de lo expuesto, no puede obviarse la estrecha vinculación de las personas naturales que conforman las referidas personas jurídicas [Vicente Díaz Arce y Elizabeth Amanda Palomino Córdova], tanto más si existen procesos judiciales en los cuales se ha visto cuestionada su conducta en la celebración de actos jurídicos, con perjuicio de terceros [inclusive de la codemandada Digna Norma Egas Cáceres].

DÉCIMO CUARTO: A lo mencionado, debe considerarse la conducta procesal de la codemandada, Construcciones e Inversiones V&E S.A.C. [persona jurídica de la que son accionistas, Vicente Díaz Arce y Elizabeth Amanda Palomino Córdova], que ha sido declarada rebelde por la Resolución N° 03, del 30 de marzo de 2015 (fs. 336 a 337); esto es, que no ha contradicho la pretensión formulada por la demandante, Inversiones Inmobiliarias y Servicios Múltiples E&E S.A.C. [persona jurídica cuya accionista mayoritaria es Elizabeth Amanda Palomino Córdova].

DÉCIMO QUINTO: Asimismo, debe señalarse que, los actuados que dieron origen a la Medida Cautelar de Anotación de la Demanda, que se pretende levantar en la presente causa [Expediente N° 02369-2012-0-1501-JR-CI-03], fueron acumulados al Expediente N° 01439 -2013-1801-JR-CI-35 [en los seguidos por Digna Norma Egas Cáceres con **Construcciones e**

⁸ MORALES GODÓ, Juan. *El “levantamiento del velo” de la personalidad jurídica.* En: *Instituciones del Derecho Civil.* 1a. ed., Palestra Editores, Lima, 2009, p. 445.



Inversiones V&E S.A.C., sobre Nulidad de Acto Jurídico, ante el Trigésimo Quinto Juzgado Civil de Lima], iniciado por la demanda presentada el 19 de marzo de 2012, y admitido a trámite, con fecha 27 de marzo de 2012, bajo el Expediente N° 00642-2012-0-1501-JR-CI-02, ante el Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de Huancayo⁹, instancia ante la cual, tras su debida notificación, la demandada Construcciones e Inversiones V&E S.A.C.: (1) se apersonó al proceso y dedujo Excepción de Incompetencia [Expediente N° 00642-2012-76-1501-JR-CI-02, que fue declarada fundada, y en mérito de la cual, fueron remitidos los actuados a Lima] por sendos escritos de fecha 25 de abril de 2012, (2) dedujo nulidad por escrito de fecha 23 de mayo de 2012, y (3) contestó la demanda, con fecha 01 de junio de 2012, conforme se advierte de la Consulta de Expedientes Judiciales – CEJ Superior, y lo expresado en la introducción de la Resolución N° 32, recaída en dicho proceso (fs. 235 a 245). Por tanto, cabe afirmar que la codemandada Construcciones e Inversiones V&E S.A.C. tuvo pleno conocimiento del decurso del proceso judicial inicial, iniciado por la hoy codemandada Digna Norma Egas Cáceres, anterior a la fecha de celebración de la Dación en Pago y su presentación ante Notaría, tanto más, si en dicho primer proceso, la demandante Digna Norma Egas Cáceres, también solicitó una Medida Cautelar de Anotación de Demanda, la cual quedó inscrita en el Asiento D00013 de la Partida N° 11002057 del Registro de Propiedad Inmueble de Huancayo (fs. 103), con fecha 09 de mayo de 2012, fecha anterior a la referida Dación en Pago y su presentación ante Notaría.

DÉCIMO SEXTO: En consecuencia, este Colegiado considera, por un lado, existe una Medida Cautelar de Anotación de Demanda anterior [nacida del Expediente N° 01439-2013-1801-JR-CI-35, antes Expediente N° 00642-2012-0-1501-JR-CI-02] al documento privado presentado ante Notaría (de fecha cierta), por la cual se advierte de la controversia existente entre las

⁹ Dato mencionado por la codemandada Digna Norma Egas Cáceres, en su demanda presentada el 02 de octubre de 2012: “1.e).- Ante la conducta del representante legal de la demanda, esto es pretender efectos legales del contrato simulado, la demandante solicito por ante el 2° Juzgado Civil de Huancayo, la nulidad del acto jurídico contenido en la minuta de compraventa de fecha 01.03.12 por la causal de simulación, proceso que se encuentra en trámite conforme al expediente judicial N°0642-2012-0-1501-JR-CI-02 ” (fs. 126) [resaltado nuestro].



codemandadas, Digna Norma Egas Cáceres y Construcciones e Inversiones V&E S.A.C.; y a pesar de dicha situación, se pretende por el presente proceso, el levantamiento de una Medida Cautelar posterior [nacida del Expediente N° 02369-2012-0-1501-JR-CI-03], cuyo principal fue acumulado al primero existente, que inclusive fue inscrita en Registros Públicos [05 de julio de 2013], tres días antes de la inscripción del Laudo Arbitral que determinó la propiedad del bien a favor de la demandante Inversiones Inmobiliarias y Servicios Múltiples E&E S.A.C. [empresa vinculada con Construcciones e Inversiones V&E S.A.C.] y sin que exista limitante para dicha inscripción, toda vez que el Bloqueo Registral que originó la dación en pago, sólo estuvo vigente por 60 días, sin que se haya renovado el mismo.

DÉCIMO SÉPTIMO: Siendo así, la evidente y estrecha vinculación entre las empresas que intervinieron en la Dación en Pago, que se pretende hacer prevalecer [Construcciones e Inversiones V&E S.A.C. e Inversiones Inmobiliarias y Servicios Múltiples E&E S.A.C.], por cuanto, en la primera son socios y gerentes, Vicente Díaz Arce y Elizabeth Amanda Palomino Córdova (ambos cónyuges), y en la segunda, Elizabeth Amanda Palomino Córdova, es la accionista mayoritaria, permite afirmar que se pretende utilizar el presente proceso de Tercería Excluyente de Propiedad como un mecanismo abusivo para frustrar el derecho de la codemandada Digna Norma Egas Cáceres, con la cual existen diversas disputas con las personas jurídicas y naturales de Vicente Díaz Arce y Elizabeth Amanda Palomino Córdova, a lo largo del tiempo.

DÉCIMO OCTAVO: En tal virtud, este Colegiado considera que el accionar de la parte demandante califica como un manifiesto ejercicio abusivo del derecho, que transgrede abiertamente el enunciado normativo contenido en el artículo 103° de la Constitución ¹⁰, concordado con el artículo II del

¹⁰ *“Artículo 103.- “Pueden expedirse leyes especiales porque así lo exige la naturaleza de las cosas, pero no por razón de las diferencias de las personas. La ley, desde su entrada en vigencia, se aplica a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes y no tiene fuerza ni efectos retroactivos; salvo, en ambos supuestos, en*



Título Preliminar del Código Civil¹¹, ambas normas legales de carácter imperativo. Al respecto, la doctrina nacional manifiesta que: *“el fenómeno jurídico conocido como ‘abuso del derecho’ consiste en una conducta que, sustentándose en un derecho subjetivo, se convierte en antisocial al transgredir en su ejercicio, o a través de su omisión, un genérico deber jurídico que cristaliza el valor solidaridad. Ello origina un específico sui generis acto ilícito que no es materia de la responsabilidad civil. Lo antisocial es lo ‘irregular’, lo ‘anormal’, es decir, contrario a la solidaridad y, por ende, a la moral social”*¹². En el presente caso, ha quedado acreditado que existe una conducta de la parte demandante, basada en el ejercicio de un derecho subjetivo [derecho de acción vía un proceso de Tercería Excluyente de Propiedad], pero que se torna en ilícita, con perjuicio de terceros y vulneración al principio general de la buena fe; motivo por el cual, debe ser proscrita del ordenamiento jurídico vigente, dado el evidente abuso de la personalidad jurídica¹³. Por tanto, la utilización del presente proceso con abuso del derecho, enerva toda consideración formal respecto a la antigüedad del documento con fecha cierta frente a la medida cautelar inscrita registralmente, y por tanto, la presente decisión judicial implica un apartamiento de lo establecido como precedente judicial vinculante en el VII Pleno Casatorio Civil (Casación N° 3671-2014 LIMA), por las consideraciones expuestas en la presente resolución.

DÉCIMO NOVENO: En consecuencia, la vigencia de la Medida Cautelar de Anotación de Demanda prevalece por sobre la Dación en Pago invocada en autos; por lo que, la tercería interpuesta no puede ser amparada, en concordancia con el artículo 533° del Código Procesal Civil, con lo cual se

materia penal cuando favorece al reo. La ley se deroga sólo por otra ley. También queda sin efecto por sentencia que declara su inconstitucionalidad.

La Constitución no ampara el abuso del derecho”

¹¹ **“Artículo II.-** La ley no ampara el ejercicio ni la omisión abusivos de un derecho. Al demandar indemnización u otra pretensión, el interesado puede solicitar las medidas cautelares apropiadas para evitar o suprimir provisionalmente el abuso”.

¹² FERNÁNDEZ SESSAREGO, Carlos. *Abuso del Derecho. Concepto y problemática en el ordenamiento jurídico peruano*. 3a. ed., MOTIVENSA Editora Jurídica, Lima, 2018, p. 164.

¹³ ESPINOZA ESPINOZA, Juan. *Derecho de las Personas. Personas jurídicas y organizaciones de personas no inscritas*. 7a. ed., Instituto Pacífico, Lima, 2014, p. 187: *“El abuso de la personalidad jurídica, es una especie del principio general del abuso del derecho”*.



ha producido la improbanza de la pretensión, conforme el artículo 200° del Código Procesal Civil. Por tanto, lo resuelto debe ser confirmado.

Por estas consideraciones y, estando a los dispositivos legales citados:

SE RESUELVE: CONFIRMAR la SENTENCIA contenida en la Resolución N° VEINTISÉIS, de fecha 20 de julio de 2020 (fs. 563 a 572), que declaró INFUNDADA la tercería de propiedad, con condena a la parte demandante al pago de costas y costos del proceso. En los seguidos por Inversiones Inmobiliarias y Servicios Múltiples E&E S.A.C., con Construcciones e Inversiones V&E S.A.C. y otra, sobre Tercería de Propiedad. Notificándose.-

JMSR/jc

S.S.

SOLLER RODRÍGUEZ

SOLÍS MACEDO

ROMERO ZUMAETA