



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

**CASACIÓN 1678-2017
LIMA
TERCERÍA PREFERENTE DE PAGO**

SUMILLA: *La oportunidad para interponer la tercería preferente de pago debe ser antes de que se realice la venta forzosa o la adjudicación y el respectivo pago que se concreta en el mismo acto, pues luego de tal momento carece de virtualidad su interposición al haberse adjudicado el bien a favor de un tercero o del ejecutante.*

Lima, cinco de noviembre
de dos mil dieciocho.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa número mil seiscientos setenta y ocho - dos mil diecisiete; y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia: -----

1. MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN: -----

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación interpuesto por Laura Isabel Ramírez Tueros a fojas cuatrocientos treinta, contra la sentencia de vista de fojas cuatrocientos diecisiete, de fecha siete de marzo de dos mil diecisiete, emitida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que confirmó la resolución apelada de fojas doscientos ochenta y tres, de fecha veinte de enero de dos mil dieciséis, que declaró infundada la demanda de Tercería Preferente de Pago. -----

2. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE CASACIÓN: -----

Por resolución de fecha once de julio de dos mil diecisiete, corriente a fojas treinta y nueve del cuaderno de casación, se ha declarado procedente el recurso de casación por la **infracción normativa de carácter procesal excepcional de los artículos 534, 737 y 739 del Código Procesal Civil**, a fin de determinar jurídicamente hasta qué momento puede interponerse una demanda de Tercería Preferente de Pago, pues si bien normativamente se ha establecido que puede interponerse hasta antes que se realice el pago al acreedor, se requiere dilucidar si en los casos en que se ha realizado el remate del bien, dicho pago debe entenderse efectuado en el acto de remate mismo



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1678-2017
LIMA
TERCERÍA PREFERENTE DE PAGO

con la adjudicación dispuesta por el martillero público, o con la emisión de la resolución judicial que dispone la adjudicación en pago. -----

3. ANTECEDENTES: -----

Previo a la absolución de las denuncias formuladas por la recurrente, conviene hacer las siguientes precisiones respecto de lo acontecido en el proceso: -----

3.1. DEMANDA: -----

Mediante escrito a fojas trece a veintidós, Laura Isabel Ramírez Tueros interpone demanda de Tercería Preferente de Pago y la dirige en contra de la Compañía de Vigilancia La Real Sociedad Anónima y Teresa Roxana Ynaba Reyna con la finalidad que se le pague en forma preferente con el producto obtenido del remate del predio ubicado en jirón Los Tulipanes 171 y 175 del distrito de Lince, inscrito en la Partida número 40722556 el cual es materia de un proceso de Ejecución de Garantías signado con el número 03764-2008 ante esa misma judicatura. -----

Como fundamentos de la demanda, señala haber sido trabajadora de la empresa Compañía de Vigilancia La Real Sociedad Anónima, durando su relación laboral desde el uno de agosto de mil novecientos noventa y cuatro hasta el uno de setiembre de mil novecientos noventa y nueve. Alega que la empresa en mención nunca cumplió con el pago de sus beneficios sociales razón por la cual se vio en la obligación de iniciar una demanda judicial para conseguir el pago, la cual se tramitó ante el Primer Juzgado Transitorio Especializado de Trabajo de Lima (Expediente número 183405-2000) con la finalidad de que se proceda al pago de sus beneficios sociales, suma que ascendía a veintiún mil doscientos noventa y nueve soles con treinta y un céntimos (S/21,299.31) más intereses, costas y costos según sentencia, la cual a la fecha se encuentra consentida. -----

Que, habiendo tomado conocimiento de la existencia del proceso judicial entablado por el Banco Nuevo Mundo en contra de Compañía Vigilancia La Real Sociedad Anónima, tramitado con el número 3764-2008 es que en



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1678-2017
LIMA
TERCERÍA PREFERENTE DE PAGO

defensa de sus intereses promueve la presente demanda, con la finalidad que sea pagada su acreencia de carácter laboral con prevalencia a cualquier otra deuda que pudiera existir, habiendo cumplido con afectar el inmueble en mención conforme se aprecia del Asiento D00010 de la Partida Registral número 40722556 correspondiente al inmueble ubicado en jirón Los Tulipanes número 171-175 del distrito de Lince, razón por la cual solicita que su demanda sea amparada, por lo que la demandada conocía de los créditos laborales que estaban pendientes de ser pagados por la empresa ejecutada. -----

3.2 CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA: -----

A fojas treinta y ocho obra el escrito de contestación de demanda presentado por la codemandada Teresa Roxana Ynaba Reyna quien señala que la demanda interpuesta debe desestimarse pues en primer término la misma ha sido presentada en forma extemporánea, esto quiere decir cuando el inmueble al cual hace mención ya había sido adjudicado en pago a la parte ejecutante por lo que la pretensión reclamada deviene en improcedente según lo establece la ley. -----

En segundo término explica que el accionar de la demandante únicamente corresponde a un acto de dilación con la única finalidad de perjudicar el cobro de la acreencia ejecutada en el Expediente número 3764-2008, y dilatar la misma pues la recurrente es hija del dueño de la empresa Compañía Vigilancia La Real Sociedad Anónima, habiendo otra hija del referido dueño que interpuso una demanda similar en forma primigenia (Expediente número 5031-2010) habiendo logrado paralizar el proceso por varios años hasta su conclusión. -----

3.3 RESOLUCIÓN DE PRIMERA INSTANCIA: -----

Mediante sentencia de fecha veinte de enero de dos mil dieciséis, el juez de primera instancia resolvió declarar **infundada** la demanda, expresando como fundamentos: -----

Sobre la oportunidad para interponer una demanda de Tercería la Corte Suprema ha emitido más de un pronunciamiento fijando una posición al



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

**CASACIÓN 1678-2017
LIMA
TERCERÍA PREFERENTE DE PAGO**

respecto, posición a la cual el juzgador se adhiere. Así ha señalado lo siguiente: *“No debe confundirse el acto de remate con el remate entendido como venta forzosa de un bien mediante su adjudicación a un tercero, pues el primero de ellos es solamente el acto en donde se realiza la lectura de la relación de bienes y condiciones del remate, prosiguiéndose con el anuncio de las posturas, pudiéndose llevar o no llevar a cabo la venta forzosa del bien; en cambio, el remate entendido como un acto que transmite la propiedad solamente puede darse cuando se adjudica el bien a quien hace la postura más alta. En consecuencia, debe entenderse que si la tercería de propiedad tiene como finalidad evitar la ejecución de un bien, la oportunidad para interponerla es antes que se efectúe la transmisión de la propiedad del bien, la cual se produce mediante remate o a través de la adjudicación en pago del bien al ejecutante (subrayado es del juez)*¹. -----

Ahora respecto al momento en el cual debe entenderse por realizado el pago (sea a favor de un tercero o del propio ejecutante) la Corte Suprema de Justicia también ha emitido pronunciamiento señalando lo siguiente: *“La tercería de derecho preferente de pago se interpone antes de que se realice el pago al acreedor, siendo ello así, la adjudicación hecha a la entidad recurrente tiene los efectos del pago al acreedor, el que se produjo de manera válida y definitiva en el acto del remate, habiendo quedado pendiente únicamente la formalidad del auto de adjudicación*³. -----

En consecuencia, de lo expuesto es factible determinar que la Tercería Preferente de Pago tiene como oportunidad para su interposición (y límite para su procedencia) la realización del remate y adjudicación a favor de un tercero o del propio ejecutante debiendo entenderse como momento de pago el acto del remate, porque es en dicho momento en el cual se concretiza la ejecución del mismo. Establecido esto, la demanda se presentó el seis de abril del dos mil once, siendo admitida a trámite por Resolución número dos, de fecha siete de

¹ CASACIÓN N° 776-2001 APURÍMAC (Publicada el 30 de noviembre de 2001).

³ CASACIÓN N° 1898-2008 LAMBAYEQUE (Publicada el 30 de octubre del 2008).



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1678-2017
LIMA
TERCERÍA PREFERENTE DE PAGO

noviembre del dos mil once, luego de ser subsanada según lo solicitado por el órgano jurisdiccional. -----

Según se aprecia del mérito de las copias del Expediente número 3764-2008 (fojas doscientos ocho) el remate y adjudicación en pago a favor de la ejecutante del inmueble ubicado en jirón Los Tulipanes número 171-175 del distrito de Lince, se realizó el once de octubre del dos mil diez, acto de remate que no ha sido materia de nulidad en el proceso, encontrándose únicamente supeditado el auto de adjudicación a la culminación del proceso de Tercería Preferente de Pago (Expediente número 5031-2010) el cual fue declarado concluido y archivado según lo resolvió la Sexta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima (fojas ciento noventa y tres). En ese sentido, la presente demanda debe ser desestimada por cuanto al momento de su admisión (inclusive su presentación) el inmueble sobre el cual buscaba preferencia en el pago había sido adjudicado a favor del ejecutante conforme se ha analizado y concluido en la presente sentencia. -----

3.4 RESOLUCIÓN DE VISTA: -----

Mediante Resolución número cuatro, de fecha siete de marzo de dos mil diecisiete, la Sala Superior resolvió **confirmar** la resolución que declaró infundada la demanda, expresando como fundamento central: -----

De autos se advierte lo siguiente: **1)** Mediante Resolución número treinta y siete, de fecha dieciocho de enero de dos mil diez, Laura Isabel Ramírez Tueros obtuvo sentencia favorable en el proceso seguido contra Compañía de Vigilancia La Real Sociedad Anónima; y, en consecuencia, se le abone la cantidad de veintiún mil doscientos noventa y nueve soles con treinta y un céntimos (S/21,299.31) más intereses financieros y legales, con costas y costos (materia laboral), que corre de fojas dos a seis; requiriéndose a la demandada mediante Resolución número treinta y ocho, de fecha dos de agosto del dos mil diez (fojas veintinueve) cumpla con pagar el monto precisado en la sentencia; **2)** Por remate público de fecha once de octubre de dos mil diez, se declaró adjudicataria a Teresa Roxana Ynaba Reyna del



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

**CASACIÓN 1678-2017
LIMA
TERCERÍA PREFERENTE DE PAGO**

inmueble ubicado en jirón Los Tulipanes número 171 y 175 distrito de Lince, inscrito en la Partida número 40722556 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima (fojas doscientos doce a doscientos quince); **3)** De acuerdo a lo establecido en el artículo 534 del Código Procesal Civil, la oportunidad para presentar la Tercería Preferente de Pago es antes que se realice el pago al acreedor; **4)** En este sentido, habiéndose efectuado el remate del bien inmueble ubicado en jirón Los Tulipanes número 171 y 175 distrito de Lince, el once de octubre de dos mil diez, en el que se dispuso la adjudicación del bien a la acreedora podemos entender que en dicho acto se produjo el pago, de ahí que la presente acción de fecha seis de abril de dos mil once, resulta manifiestamente improcedente; y, **5)** En efecto de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 737 del Código Procesal Civil, en el acto de remate se adjudica el bien, siendo el caso destacar que lo dispuesto en el artículo 739 del código acotado se encuentra referido a los casos en que haya quedado pendiente el pago del saldo de precio, lo que no se dio en este caso. -----

4. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA: -----

PRIMERO.- Que, para los efectos del caso, el recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario que procede contra las decisiones finales emitidas por la Corte Superior en los casos previstos en la ley. Este tipo de reclamación solo puede versar sobre los aspectos de la sentencia de instancia relativos al Derecho aplicado a los hechos establecidos, así como el incumplimiento de las garantías del debido proceso o infracción de las formas esenciales para la validez de los actos procesales. En efecto, se trata de una revisión del Derecho aplicado donde la apreciación probatoria queda excluida¹.

SEGUNDO.- Que, la doctrina en general apunta como fines del recurso de casación el control normativo, la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo, con lo cual se busca la unidad de la legislación y de la jurisprudencia (unidad jurídica), la seguridad del orden jurídico, fines que han

¹ Sánchez- Palacios P. (2009). *El recurso de casación civil*. Editorial Jurista Editores. Pág. 32.



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

**CASACIÓN 1678-2017
LIMA
TERCERÍA PREFERENTE DE PAGO**

sido recogidos en la legislación procesal en el artículo 384 del Código Procesal Civil, tanto en su versión original como en la modificada, al precisar que los fines del recurso de casación son: “*La adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la unidad de la jurisprudencia de la nación*”². -----

TERCERO.- Que, habiéndose declarado procedente el presente recurso de forma excepcional por ***infracción normativa de los artículos 534, 737 y 739 del Código Procesal Civil***, a efectos de establecer hasta que momento debe presentarse la demanda de tercería preferente de pago, corresponde evaluar si la Sala ha efectuado una correcta interpretación de las citadas normas procesales, en tal sentido conviene anotar lo siguiente: -----

Mediante Resolución número treinta y siete, de fecha dieciocho de enero dos mil diez, Laura Isabel Ramírez Tueros, obtuvo sentencia favorable en el proceso seguido ante el Primer Juzgado Especializado de Trabajo de Lima (Expediente número 183405-2000), contra la Compañía de Vigilancia La Real Sociedad Anónima; y, en consecuencia, se le abone la cantidad de veintiún mil doscientos noventa y nueve soles con treinta y un céntimos (S/21,299.31) más intereses financieros y legales, con costos y costas (materia laboral), requiriéndose a la demandada mediante Resolución número treinta y ocho, de fecha dos de agosto de dos mil diez, cumpla con pagar con el monto ordenado en la sentencia. -----

Por remate público de fecha once de octubre de dos mil diez, se declaró adjudicataria a Teresa Roxana Ynaba Reyna, del inmueble ubicado en jirón Los Tulipanes número 171 y 175 del distrito de Lince, inscrito en la Partida número 40722556 del Registro de Propiedad inmueble de Lima. -----

CUARTO.- Que, sobre el particular, de conformidad con el artículo 534 del Código Procesal Civil: “*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 del acreedor***” (el énfasis es nuestro).

² Hurtado Reyes Martín. *La Casación Civil*. Editorial Idemsa, Pág. 99



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

**CASACIÓN 1678-2017
LIMA
TERCERÍA PREFERENTE DE PAGO**

QUINTO.- Que, lo señalado precedentemente resulta de suma relevancia, teniendo en consideración que la tercería preferente de pago tiene como propósito suspender el pago del acreedor hasta que se decida en definitiva sobre la preferencia de los créditos contrapuestos, los que serán analizados por el juez en atención a su propia naturaleza; empero cuando tiene como sustento el pago de algún bien de propiedad del ejecutado, la oportunidad para interponerla es antes de que se realice la adjudicación, pues luego de tal momento carece de virtualidad su interposición, al haberse transferido el bien a favor de un tercero o del ejecutante. De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 534 del Código Procesal Civil, si se admitiese una demanda de este tipo sin verificar si el pago se realizó o no, ello colisionaría una incertidumbre respecto de la posibilidad de dar cumplimiento a lo normado en el artículo 536 del mismo Código. En efecto, si los jueces admitiesen demandas de tercería preferente de pago, sin verificar si ya se realizó el pago a favor del acreedor o no *–al respecto la norma es clara en establecer como punto determinante para la oportunidad de este tipo de demandas, el hecho del pago a favor de acreedor–* podría suceder en el caso que el pago se haya realizado, que el mandato contenido en el artículo 537 del acotado código, devenga en un imposible jurídico, lo que implicaría un desconocimiento de lo normado en el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil³. -----

SEXTO.- Que, ahora bien, se aprecia que la Sala Superior, a efectos de verificar si la demanda se encontraba dentro del plazo que establece el artículo 534 del Código Procesal Civil, tomó como referencia el acta de remate de fecha once de octubre de dos mil diez, de fojas doscientos ocho a doscientos once, en el que se dispuso la adjudicación del bien objeto de remate a favor de Teresa Roxana Ynaba Reyna, decisión que resulta acorde a una correcta interpretación de la norma contenida en el artículo 534 del Código Procesal Civil, toda vez que habiéndose efectuado la adjudicación a favor de la

³ Casación N° 672-2006 – Lima, publicada en el Diario oficial “El Peruano” el 03 de setiembre de 2007.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1678-2017
LIMA
TERCERÍA PREFERENTE DE PAGO

ejecutante en el acto de remate se tiene por realizado el pago⁴ al obtenerse una cantidad por el bien objeto de remate tal como lo establece el artículo 737 de la citada norma procesal; en tal sentido, la oportunidad para interponer la tercería preferente de pago es antes de que se realice la venta forzosa o la adjudicación y el respectivo pago que se concreta en el mismo acto de remate, pues luego de tal momento carece de virtualidad su interposición. -----

SÉTIMO.- Que, asimismo, en cuanto a la aplicación del artículo 739 del Código Procesal Civil, este se encuentra referido a la transferencia del bien, aspecto que no resulta relevante para el proceso de tercería preferente de pago, en el que se debe determinar el pago al acreedor⁵ sin importar cuando se efectúa la transferencia del bien inmueble. -----

OCTAVO.- Que, en consecuencia, en el caso de autos, el pago se efectuó con la adjudicación realizada en el acto de remate de fecha once de octubre de dos mil diez, por el cual declaró adjudicataria a Teresa Roxana Ynaba Reyna, del inmueble ubicado en jirón Los Tulipanes número 171 y 175 del distrito de Lince, inscrito en la Partida número 40722556 del Registro de Propiedad inmueble de Lima por lo que al haberse interpuesto la demanda con fecha seis de abril de dos mil once, esta resultaría posterior a la fecha de pago ocurrido en la adjudicación de bien inmueble, no apreciándose infracción normativa respecto de las normas desarrolladas *ut supra*. -----

⁴ *Tratándose de la oportunidad para promover el proceso de tercería de derecho preferente, Lino Palacio sostiene que "este tipo de tercería puede interponerse hasta tanto el embargante no haya percibido el importe del crédito reclamado [...]. Pasada la oportunidad mencionada [...] el tercerista debe hacer valer sus derechos en el proceso que corresponde. Palacio Lino Enrique (1983) Derecho Procesal Civil, Tomo III, (Tercera reimpresión) Abedelo - Perrot Buenos Aires. Pág. 317.*

⁵ *"El caso de autos trata de una tercería de derecho preferente de pago, de manera que la oportunidad en que la demanda debe ser interpuesta es hasta antes que se produzca el pago al acreedor, no interesando si es que el bien inmueble se encuentra en estado de remate o no, pues lo que se discute no es la propiedad del bien, sino la preferencia de pago, [...] El supuesto de acreditar que el bien se encuentre en estado de remate resulta pertinente cuando estamos ante una tercería de propiedad, mas no así en un supuesto de tercería de derecho preferente de pago." Casación N° 1511-2001. Huánuco, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 31 de octubre de 2002.*



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

**CASACIÓN 1678-2017
LIMA
TERCERÍA PREFERENTE DE PAGO**

5. **DECISIÓN:** -----
Estando a las consideraciones expuestas y de conformidad con los artículos 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Laura Isabel Ramírez Tueros a fojas cuatrocientos treinta; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas cuatrocientos diecisiete, de fecha siete de marzo de dos mil diecisiete, emitida por la Tercera Sala Civil 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 Laura Isabel Ramírez Tueros contra Teresa Roxana Ynaba Reyna y otra, sobre Tercería Preferente de Pago; y *los devolvieron*. Ponente Señora Céspedes Cabala, Jueza Suprema.-
S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

ORDÓÑEZ ALCÁNTARA

DE LA BARRA BARRERA

CÉSPEDES CABALA

Rsr/Gct/Eev