



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

**CASACIÓN 2285-2016
LIMA NORTE
TERCERÍA EXCLUYENTE DE PROPIEDAD**

Sumilla: *El Colegiado de Vista no ha analizado si el documento con el cual se presenta la demandante a juicio cuenta con fecha cierta y si esta fecha es anterior o posterior al embargo, además no analiza si dicho documento le otorga titularidad respecto del bien que pretende desafectar y con ello poder incoar la presente demanda.*

Lima, quince de marzo
de dos mil diecinueve .-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa número dos mil doscientos ochenta y cinco – dos mil dieciséis, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha; y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia. -----

MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN: -----

Se trata del recurso de casación interpuesto por Nelson Leopoldo Torres Juárez a fojas mil cinco, contra la sentencia de vista de fojas novecientos ochenta y cinco, de fecha quince de enero de dos mil dieciséis, emitida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, que revocó la sentencia apelada de fojas ochocientos veinticuatro, de fecha tres de noviembre de dos mil catorce, que declaró improcedente la demanda de Tercería Excluyente de Propiedad; y reformándola, declararon fundada la misma. -----

FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE CASACIÓN: -----

Que, el recurso de casación fue declarado procedente por resolución de fecha diecisiete de octubre de dos mil diecisiete, que corre de fojas ciento uno a ciento tres del presente cuaderno, por la causal de: **infracción normativa de carácter procesal del artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú**, alegando que se ha lesionado los principios y derechos de la función jurisdiccional como el Debido Proceso y la Tutela Jurisdiccional Efectiva. Que, al expedirse la sentencia impugnada se la infringido la norma contenida en el artículo 533 del Código Procesal Civil, toda vez que el único documento de



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

**CASACIÓN 2285-2016
LIMA NORTE
TERCERÍA EXCLUYENTE DE PROPIEDAD**

fecha cierta es la Resolución Directoral número 1705-2005-MDLIO/DRAT, de fecha dieciséis de marzo de dos mil cinco y a partir de dicha fecha se registró la transferencia a favor de la actora. Que, el demandado Alejandro Adolfo Riquelme Valencia era contribuyente hasta el año dos mil tres y su renuncia respecto de los lotes 1 y 2 data de noviembre de dos mil dos, fecha posterior al embargo ejecutado. -----

ANTECEDENTES: -----

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

- En autos aparece que por escrito de fojas treinta y uno a treinta y siete, Mery Barriga Barriga interpone demanda de Tercería Excluyente de Propiedad, a efectos de que se levante la medida cautelar de embargo de inmueble no inscrito respecto del inmueble ubicado en la manzana U, lote número 01, urbanización Villa del Norte, distrito de Los Olivos, dictado en el cuaderno cautelar del Expediente número 2552-2000-CI. **FUNDAMENTOS DE HECHO DE LA DEMANDA:** se alegan como fundamentos fácticos, principalmente que: **a)** El inmueble ubicado en manzana U, lote número 01, urbanización Villa del Norte, distrito de Los Olivos, ha sido afectado con la medida cautelar de embargo de inmueble no inscrito, derivado del expediente seguido por Nelson Leopoldo Torres Juárez contra Alejandro Adolfo Riquelme Valencia en el proceso seguido en el Expediente 2000-2552, sobre Obligación de Dar Suma de Dinero; **b)** El inmueble antes referido es de su propiedad, por el hecho de ser socia adjudicataria de la Asociación Pro Vivienda Villa del Norte, siendo esta persona la que tiene derecho inscrito de propiedad sobre el lote de terreno en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima y quien le ha transferido en propiedad; **c)** El lote de terreno se encuentra comprendido dentro del terreno que corresponde a la Asociación Pro Vivienda Villa del Norte, conforme se encuentra inscrito en el Tomo 2280 Fojas 107 Asiento 33 en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima, de acuerdo al procedimiento de Habilitación



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

**CASACIÓN 2285-2016
LIMA NORTE
TERCERÍA EXCLUYENTE DE PROPIEDAD**

Urbana la cual se encuentra inscrita en el Tomo 2280 Fojas 110 a Fojas 139 Asiento 37, en donde se ha efectuado la inscripción del estudio preliminar de la Habilitación Urbana, comprendiéndose en dicha habilitación el lote 1 de la manzana U, conforme aparece en el último párrafo a fojas ciento dieciocho. En consecuencia, el terreno de su propiedad se encuentra inscrito en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima, a nombre de la Asociación Pro Vivienda Villa del Norte y no como el ejecutante sostiene; **d)** En la actualidad la propietaria registral es la Asociación Pro Vivienda Villa del Norte, teniendo ésta la obligación de transferirle en propiedad dicho lote de terreno por ser socia adjudicataria y de este modo independizar e inscribir el lote de terreno en otra partida registral; **e)** En el proceso de obligación, que se encuentra en ejecución de sentencia, su persona no ha sido emplazada ni mucho menos vencida con las sentencias dictadas durante la secuela del proceso, siendo solamente dirigido contra el demandado o ejecutado, a quien se le ha debido ejecutar sobre sus bienes propios más no así sobre los bienes de su persona. -----

- El Juez de la causa con fecha tres de noviembre de dos mil catorce, falla declarando **improcedente** la demanda de Tercería Excluyente de Propiedad, la judicatura fundamenta su resolución en lo siguiente: para el caso que nos ocupa, se tiene que el título que la demandante pretende oponer no solo no es de fecha cierta, sino que la fecha que se consigna en el mencionado documento de fojas veintiuno, es posterior a la ejecución del embargo, pues el comprobante de adjudicación de lote de terreno es de fecha dos de noviembre de dos mil dos y el embargo se ejecutó el veintitrés de setiembre de dos mil dos; siendo ello así, la demanda deviene en improcedente al no haberse cumplido con el requisito establecido en el artículo 533 del Código Procesal Civil. -----
- La Sala Superior al emitir la sentencia de vista de fecha quince de enero de dos mil dieciséis, **revoca** la sentencia apelada y **reformándola** la declara **fundada**; en consecuencia, levantaron el embargo del inmueble no inscrito respecto del inmueble ubicado en la manzana U, lote 1 de la urbanización



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

**CASACIÓN 2285-2016
LIMA NORTE
TERCERÍA EXCLUYENTE DE PROPIEDAD**

Villa del Norte, distrito de Los Olivos. Fundamenta su decisión en los siguientes considerandos: que mediante Resolución Directoral número 1705-2005-MDLO/DRAT de fecha dieciséis de marzo de dos mil cinco, de fojas noventa y dos a noventa y tres, la Municipalidad Distrital de Los Olivos, declara que se ha constatado que mediante documento de transferencia de fecha quince de junio de mil novecientos noventa y ocho, Alejandro Adolfo Riquelme Valencia cede el predio a Leonarda Barriga Vargas, la misma que mediante contrato de compraventa de fecha tres de octubre de dos mil, transfiere dicho predio a favor de Mery Barriga Barriga. A ello se agrega la propia declaración de la litisconsorte Asociación de Vivienda Villa del Norte, que indica por declaración asimilada, que en los registros de su institución figura como asociada y por ende con derecho a la adjudicación en propiedad del lote, la demandante Mery Barriga Barriga. De otro lado, en la Resolución número uno, de fecha veintiséis de agosto de dos mil dos, obrante a fojas ochenta y cuatro, expedida por el Juzgado Mixto del Módulo Básico de Los Olivos, se trabó medida de embargo de inmueble no inscrito de propiedad del demandado Alejandro Adolfo Riquelme Valencia, a esa fecha, el inmueble según documento de fojas ochenta y ocho, aparentemente pertenecía a Leonarda Barriga Vargas; quien lo transfirió a su hija Mery Barriga Barriga. A mayor abundamiento se embargó un inmueble con la indicación que no estaba inscrito, cuando en realidad si lo estuvo, estando inscrito a nombre de la Asociación Pro Vivienda Villa del Norte. -----

FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA: -----

PRIMERO.- Para los efectos del caso, el recurso de casación es un **medio de impugnación extraordinario** que procede contra las decisiones finales



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

**CASACIÓN 2285-2016
LIMA NORTE
TERCERÍA EXCLUYENTE DE PROPIEDAD**

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.- **Al haberse declarado procedente el recurso de casación por la infracción normativa del artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú**, conforme a lo establecido por la Corte Suprema en la Casación número 5278-2012-LIMA²: *“corresponde examinarlas bajo el marco jurídico de las garantías de los derechos fundamentales a un debido proceso, tutela jurisdiccional efectiva y a la debida motivación de las resoluciones judiciales, a fin de que se ejercite adecuadamente la finalidad esencial del recurso de casación, y se resguarde la tutela de los derechos procesales con valor constitucional, con la clara observancia de las normas sustantivas y procesales que garantiza al justiciable el derecho de obtener de los órganos jurisdiccionales una respuesta razonada y fundamentada, respetando los principios de jerarquía de las normas, el de congruencia procesal, la valoración de los medios probatorios”*. -----

TERCERO.- Sobre el derecho fundamental a un debido proceso, el Tribunal Constitucional precisa³: *“(...) se trata de un derecho –por así decirlo– continente puesto que comprende, a su vez, diversos derechos fundamentales de orden procesal. En ese sentido, afirma dicho órgano jurisdiccional que: “(...) su contenido constitucionalmente protegido comprende una serie de garantías, formales y materiales, de muy distinta naturaleza, que en conjunto garantizan que el procedimiento o proceso en el cual se encuentre inmerso una persona,*

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

² Sentencia de Casación N° 5278-2012-LIMA, de fecha 24 de junio de 2014; en los seguidos por F. Hoffmann-La Roche A.G contra el Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual - Indecopi, sobre impugnación de resolución administrativa.

³ Expediente N° 03433-2013-PA/TC. Sentencia de fecha 18 de marzo de 2014; en los seguidos por Servicios Postales del Perú S.A. – Serpost S.A; fundamento 3.



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

**CASACIÓN 2285-2016
LIMA NORTE
TERCERÍA EXCLUYENTE DE PROPIEDAD**

*se realice y concluya con el necesario respeto y protección de todos los derechos que en él puedan encontrarse comprendidos*⁴. En ese contexto, podemos inferir que la vulneración a este derecho se efectiviza cuando, en el desarrollo del proceso, el órgano jurisdiccional no respeta los derechos procesales de las partes; se obvien o alteren actos de procedimiento; la tutela jurisdiccional no es efectiva y/o el órgano jurisdiccional deja de motivar sus resoluciones. -----

CUARTO.- Por su parte, el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva exige que, cuando una persona requiera la protección de su derecho o de sus intereses legítimos, aquello sea atendido por los órganos jurisdiccionales mediante un proceso adecuado donde se respeten las garantías mínimas de los litigantes, esto es, de ambas partes en el proceso. *“(...) Ello es así, toda vez que no solo se busca la defensa de los intereses de la parte accionante sino también los del sujeto requerido, estando sus derechos también abarcados en la tutela abarca una serie de otros derechos expresamente señalados o implícitamente deducidos de aquel. En la doctrina, se ha señalado que este derecho abarca principalmente tres etapas: El acceso a los órganos jurisdiccionales, el cumplimiento de las normas y derechos que regula el debido proceso, y el de la ejecución de la resolución obtenida*⁵. -----

QUINTO.- Con relación al derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, que forma parte del contenido esencial del derecho al debido proceso, garantiza que la decisión expresada en el fallo o resolución sea consecuencia de una deducción razonada de los hechos del caso, las pruebas aportadas y su valoración jurídica, siendo exigible que toda resolución, a excepción de los decretos, contenga los fundamentos de hecho y de derecho, así como la expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena. Esta

⁴ Expediente N° 7289-2005-AA/TC. Sentencia de fecha tres de mayo de dos mil seis; en los seguidos por Princeton Dover Corporation Sucursal Lima-Perú. fundamento 5.

⁵ Sentencia de Casación N° 5278-2012-LIMA, de fecha 24 de junio de 2014; en los seguidos por F. Hoffmann-La Roche A.G contra el Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual - Indecopi, sobre impugnación de resolución administrativa.



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

**CASACIÓN 2285-2016
LIMA NORTE
TERCERÍA EXCLUYENTE DE PROPIEDAD**

garantía se respeta siempre que exista fundamentación jurídica, congruencia entre lo pedido y lo resuelto y, por sí misma la resolución judicial exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada. Su finalidad en todo momento es salvaguardar al justiciable frente a la arbitrariedad judicial, toda vez que garantiza que las resoluciones judiciales no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso. -----

SEXTO.- En atención a lo expuesto, podemos establecer que la obligación impuesta por estos dispositivos legales a los órganos jurisdiccionales, es que atiendan todo pedido de protección de derechos o intereses legítimos de las personas, a través de un proceso adecuado, donde no solo se respeten las garantías procesales del demandante sino también del demandado, y se emita una decisión acorde al pedido formulado, el mismo que debe ser consecuencia de una deducción razonada de los hechos del caso, las pruebas aportadas y su valoración jurídica; siendo además exigible que toda resolución, a excepción de los decretos, se encuentren debidamente motivada, conteniendo los fundamentos de hecho y de derecho, así como la expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena. -----

SÉTIMO.- En ese sentido, resulta objeto de análisis lo argumentado por la parte recurrente en el sentido de haberse vulnerado el debido proceso al no haberse analizado el contenido del artículo 533 del Código Procesal Civil, toda vez que el único documento de fecha cierta es la Resolución Directoral 1705-2005-MDLO/DRAT de fecha dieciséis de marzo de dos mil cinco, que establece que a partir del dieciséis de marzo de dos mil cinco, se registró la transferencia en favor de la actora y que el demandado Alejandro Adolfo Riquelme Valencia era contribuyente hasta el año dos mil tres. -----

OCTAVO.- Esta Sala Suprema conviene en precisar de primera intención que las tercerías sean las de dominio como las preferentes de pago, se



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

**CASACIÓN 2285-2016
LIMA NORTE
TERCERÍA EXCLUYENTE DE PROPIEDAD**

caracterizan por ser un instrumento de protección previstas en nuestro ordenamiento jurídico y que se encuentran a disposición de terceros afectados por un proceso en el que no son parte, permitiéndoles hacer valer sus derechos e intereses y evitar de esta manera los efectos negativos de la ejecución. -----

NOVENO.- El sub capítulo 5 del Título II, Sección quinta del Código Procesal Civil, regula dentro de los llamados procesos que se tramitan en la vía abreviada la figura de la tercería. La cual se sustenta en el hecho por el cual se busca que la eficacia de una medida cautelar o para la ejecución respecto de determinados bienes que no le pertenezcan al ejecutado sea dejada sin efecto, lo que le da sentido a la figura de la tercería de dominio como instrumento del titular del bien materia de carga para hacer valer sus derechos. Así el artículo 533 de la norma procesal civil establece que: *“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 de tales bienes”*. En tal sentido resulta que esta figura constituye el medio más específico para impugnar una medida cautelar o para su ejecución por el titular real de los bienes trabados indebidamente, o poder garantizar su derecho preferente. Se trata, de un procedimiento especial, de carácter incidental, pero con tramitación propia, siguiendo los cauces del llamado proceso declarativo. Su carácter incidental resulta de su vinculación al procedimiento de ejecución donde se ha dispuesto el gravamen, pero tiene un objeto propio, de regulación especial, al margen de las “cuestiones incidentales” reguladas en los artículos 533 y siguientes. -----

DÉCIMO.- Del tenor de la propia norma (artículo 533 del Código Procesal Civil) se tiene que: *“La tercería se entiende con el demandante y el demandado, y **sólo puede fundarse en la propiedad** de los bienes afectados por medida cautelar o para la ejecución; o en el derecho preferente a ser pagado con el precio de tales bienes”* (resaltado es nuestro). -----



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

**CASACIÓN 2285-2016
LIMA NORTE
TERCERÍA EXCLUYENTE DE PROPIEDAD**

DÉCIMO PRIMERO.- No obstante ello, la Sala de Vista ha revocado la apelada y reformándola declaró fundada la demanda, argumentado que mediante Resolución Directoral número 1705-2005-MDLO/DRAT de fecha dieciséis de marzo de dos mil cinco, la Municipalidad Distrital de Los Olivos ha constatado que Alejandro Adolfo Riquelme Valencia cede el predio a Leonarda Barriga Vargas mediante documento de transferencia de fecha quince de junio de mil novecientos noventa y ocho y esta última transfiere dicho predio a la demandante mediante contrato de compraventa de fecha tres de octubre de dos mil. -----

DÉCIMO SEGUNDO.- La Resolución Directoral en mención fue un documento que sirvió para dar de baja de la base de datos de rentas (desactivación) al codemandado Alejandro Adolfo Riquelme Valencia, el cual declaró el inmueble hasta el año dos mil tres, conforme se aprecia del informe de fojas ochenta y tres; sin embargo, dicha resolución no constituyó anexo a la demanda, muy por el contrario el documento que sirvió de anexo a la demanda y con el cual se presenta la demandante a juicio a los efectos de invocar su derecho es el comprobante de adjudicación de lote de terreno de acuerdo al sorteo realizado –obrante a fojas veintiuno– no obstante ello, el Colegiado no ha analizado si el mismo cuenta con fecha cierta y si esta fecha es anterior o posterior al embargo, además no analiza si el documento con el cual se ampara la demandante le otorga titularidad respecto del bien que pretende desafectar y con ello poder incoar la presente demanda, máxime si la propia Sala de Vista invoca que se ha embargado un inmueble con la indicación que no estaba inscrito y en realidad si lo estaba a nombre de la Asociación Pro Vivienda Villa El Norte, reconociéndole titularidad a esta última, advirtiéndose un contrasentido que deberá ser objeto de dilucidación. -----

DECISIÓN: -----

En consecuencia, por los fundamentos expuestos, y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 396 inciso 1 del Código Procesal Civil, declararon:



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

**CASACIÓN 2285-2016
LIMA NORTE
TERCERÍA EXCLUYENTE DE PROPIEDAD**

FUNDADO el recurso de casación interpuesto por Nelson Leopoldo Torres Juárez a fojas mil cinco; por consiguiente, **CASARON** la resolución impugnada; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fojas novecientos ochenta y cinco, de fecha quince de enero de dos mil dieciséis, emitida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte; **ORDENARON** que la Sala Superior emita nuevo pronunciamiento, teniendo en cuenta lo señalado en la presente resolución; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Mery Barriga Barriga contra Nelson Leopoldo Torres Juárez y otro, sobre Tercería Excluyente de Propiedad; y *los devolvieron*. Ponente Señora Ampudia Herrera, Jueza Suprema.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

CALDERÓN PUERTAS

AMPUDIA HERRERA

LÉVANO VERGARA

VvI/Gct/Aar