



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

**CASACIÓN 3-2017
SAN MARTÍN
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

SUMILLA: “El accionar de la Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Piura en el proceso de ejecución de garantía N° 329-2018 atenta contra los principios de probidad y buena fe contenidos en el artículo IV del Título Preliminar del Código Procesal Civil ya que inicio tal proceso a sabiendas de que se estaba contraviniendo el derecho de propiedad respecto del inmueble sub litis; es decir, a sabiendas que su condición de acreedor hipotecario no era firme, pues estaba sometida al resultado del proceso penal. Por consiguiente, la Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Piura debería someterse a los efectos de tal proceso penal. Por consiguiente, la Caja debería someterse a los efectos de tal proceso penal, en que se restituyó el derecho de propiedad del inmueble sub litis a Delfín Soplin Bardales, quien legítimamente transmitió su derecho de propiedad al ahora demandante. Lo que a su vez implica que éste último no tendría que verse perjudicado con los efectos de un proceso de ejecución de garantía, en que la Caja actuó infringiendo los principios de probidad y buena fe procesales.

Lima, veintisiete de octubre
de dos mil diecisiete.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista en audiencia pública de la presente fecha la causa número tres - dos mil diecisiete; y, producida la votación conforme a ley, se procede a emitir la siguiente sentencia: -----

I.- MATERIA DEL RECURSO.- Se trata del recurso de casación interpuesto a fojas trescientos cuarenta y dos por Juan Manuel Paredes Pasapera contra la sentencia de vista de fojas trescientos trece, de fecha veintitrés de setiembre de dos mil dieciséis, que revoca la sentencia apelada, de fojas doscientos veintinueve, de fecha veintidós de abril de dos mil dieciséis, que declara fundada la demanda; y reformándola, la declara infundada; en los seguidos por Juan Manuel Paredes



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

**CASACIÓN 3-2017
SAN MARTÍN
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

Pasapera contra la Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Piura Sociedad Anónima Cerrada y otros, sobre Tercería de Propiedad. -----

II.- FUNDAMENTOS DEL RECURSO.- Esta Sala Suprema, mediante resolución de foja treinta y dos del presente cuadernillo, de fecha veinticuatro de febrero de dos mil diecisiete, ha estimado declarar procedente el recurso de casación referido por las causales de infracción normativa de derecho procesal e infracción normativa de derecho material. El recurrente denuncia: **A) Infracción normativa del artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú y artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil;** por el tracto sucesivo y por la sentencia penal firme el derecho de propiedad del recurrente tercerista y su inscripción registral se extiende hasta la fecha en que su vendedor agraviado Delfín Soplín Bardales adquirió la propiedad por anticipo de legítima el veintiséis de octubre del año dos mil. Dicho de otro modo jurídico, no habiendo su vendedor agraviado suscrito ninguna hipoteca, se le ha restituido plenamente su propiedad para luego transfiera a título oneroso a favor del recurrente. Por lo tanto, es falaz sostener en la sentencia de vista que el tercerista (recurrente) inscribió su derecho mucho después de la afectación del inmueble. **B) Vulneración de la Cosa Juzgada Penal (debe entenderse respecto del artículo 139 inciso 13 de la Constitución Política del Perú);** en ejecución de la cosa juzgada penal se expide la resolución número sesenta y tres, de fecha diecinueve de junio de dos mil nueve (expediente número 217-05), ordenando se reponga la propiedad a favor del agraviado Delfín Soplín Bardales, que le fue arrebatada a través del engaño y el error; por lo tanto, todos los actos jurídicos posteriores a la estafa, que incluye ventas, hipotecas, etc, realizadas por el condenado Alfredo Retuerto Niño quedaron nulas e insubsistentes en todos sus efectos. **C) Interpretación errónea del artículo 2022 segundo párrafo del Código**



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

**CASACIÓN 3-2017
SAN MARTÍN
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

Civil; la interpretación que la sala mixta le ha dado al artículo 2022, segundo párrafo, del Código Civil es contraria a lo dispuesto en el precedente vinculante en mención, que dispone que la propiedad está acreditada mediante documento de fecha cierta más antiguo que la respectiva inscripción del gravamen, que en el caso de autos, según la figura jurídica del tracto sucesivo, viene a ser la escritura pública de anticipo de legítima de fecha veintiséis de octubre del año dos mil, otorgado a favor de Delfín Soplín Bardales, por ser el documento de fecha cierta más antiguo; por lo tanto, no cabe la tesis de la sentencia de vista, la cual sostiene que su derecho de propiedad rige a partir del dieciocho de enero de dos mil diez. **D) Inaplicación del artículo 2014 del Código Civil;** en la sentencia de vista se ha soslayado deliberadamente lo dispuesto por esta norma, pues no se ha tenido en cuenta que el recurrente tercerista adquirió el inmueble *sub litis* basado en la buena fe registral, ya que aparece en los Registros Públicos la anotación de la sentencia penal por la cual se ordena con autoridad de cosa juzgada la restitución, reposición, de la propiedad del inmueble *sub litis* a favor de su vendedor y la cancelación de todo gravamen que realizó el estafador Alfredo Retuerto Niño. -----

III. CONSIDERANDO: -----

Primero.- Previamente a la absolución del recurso de casación *sub examine* es necesario hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal sentido, se advierte que a fojas trece Juan Manuel Paredes Pasapera interpone demanda contra la Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Piura Sociedad Anónima Cerrada y otros, sobre tercería de propiedad, solicitando que se suspenda el proceso de ejecución de garantía, sólo respecto del predio de su propiedad ubicado en Av. Salaverry, Mz. 30 lote 4 del Pueblo Tradicional Cercado de Morales, Distrito de



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

**CASACIÓN 3-2017
SAN MARTÍN
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

Morales, Provincia y Departamento de San Martín, ordenado por el Juzgado Civil de San Martín-Tarapoto. Como fundamentos de su demanda sostiene que es propietario del inmueble antes mencionado que lo adquirió con fecha cuatro de enero de dos mil diez de su anterior propietario Delfín Soplin Bardales, perfeccionado mediante Escritura Pública de fecha dieciocho de enero de dos mil diez, inscrita en la partida P45015629, asiento número 00009 de los Registros Públicos de la Zona Registral N° III, Moyobamba, San Martín, Tarapoto, de fecha quince de abril de dos mil diez. Ha tenido conocimiento que ante Juzgado Civil de San Martín-Tarapoto existe un proceso de ejecución de garantía interpuesto por Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Piura Sociedad Anónima Cerrada, contra Alfredo Retuerto Niño como deudor directo y Miguel Antonio Cusco Cruz como garante, en pleno trámite. El inmueble se encontraba hipotecado, inscrita en la ficha 17231, continuada en la partida número 05011134; sin embargo, esta partida registral quedó sin efecto por sentencia emitida por el Juzgado Penal de la ciudad, ante la comisión de delito de estafa, contenido por Alfredo Retuerto Niño, en agravio de su vendedor Delfín Soplin Bardales. -----

Segundo.- Tramitada la demanda según su naturaleza, el juez de la causa, mediante sentencia de fojas doscientos veintinueve, su fecha veintidós de abril de dos mil dieciséis, declara fundada la demanda. Como fundamentos de su decisión sostiene: en mérito al informe y copias literales remitidas por la SUNARP de fojas doscientos ocho a doscientos dieciocho, corren anotadas las inscripciones registrales de cancelación de compra venta, asiento 0007 y cancelación de hipoteca, asiento 0008, referidos expresamente al bien inmueble de litis. Por lo que el juzgador arriba a la convicción que es cierta la afirmación del demandante tercerista que la hipoteca a favor de la Caja Municipal fue cancelada en ejecución



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

**CASACIÓN 3-2017
SAN MARTÍN
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

de sentencia penal, por orden del Segundo Juzgado Penal de Tarapoto, conforme se aprecia en las copias literales remitidas por los Registros Públicos, advirtiéndose los actos jurídicos de autoridad registral competente cancelando la compra venta y la hipoteca. Como comprobación plena de los efectos jurídicos de dicha decisión judicial penal se restituyó su derecho de propiedad sobre el inmueble *sub litis* al agraviado Delfín Soplin Bardales y con ese legítimo derecho inscrito en los Registros Públicos lo transfirió a título de compra venta al ahora demandante tercerista quien es un adquirente de buena fe, de modo que su derecho de propiedad está respaldado por los principios registrales de buena fe registral, publicidad, prioridad, legitimación y es oponible a terceros. De manera que el demandante tercerista ha cumplido con acreditar la carga de la prueba que le impone el artículo 196 del Código Procesal Civil. No es cierta la afirmación de la Caja Municipal en el sentido que la hipoteca a su favor sigue vigente, por la sencilla razón que fue cancelada por mandato jurisdiccional penal y efectuándose un control de legalidad a dicha decisión penal se advierte que se encuentra amparada en los artículos 493.1 y 495.1 del Código Procesal Penal, concordante con el artículo 93 del Código Penal. -----

Tercero.- Apelada la mencionada resolución, la Sala Revisora, mediante sentencia de fojas trescientos trece, de fecha veintitrés de setiembre de dos mil dieciséis, revoca la sentencia apelada y, reformándola, la declara infundada. Como sustento de su decisión señala que las hipotecas fueron registradas en el año dos mil siete (fojas setenta y cinco y setenta y seis), mientras que la compra venta del bien materia de litis, adquirida por el tercerista fue elevada a escritura pública el dieciocho de enero de dos mil diez y registrada con fecha quince de abril de dos mil diez en la partida electrónica P45015629 de la Oficina Registral de Tarapoto. Por lo



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

**CASACIÓN 3-2017
SAN MARTÍN
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

tanto, la inscripción registral del derecho real de garantía hipotecaria fue realizado con fecha anterior a la inscripción de la compra venta del inmueble adquirido por el tercerista; por consiguiente, tiene preferencia por imperio de la ley y por razones de seguridad jurídica. Se estima el pedio de la apelante Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Piura Sociedad Anónima Cerrada en el sentido que el Juez Penal solamente ordenó la cancelación de los asientos C-2 y C-3 de la ficha 17231, continuada en la partida 0501134 y los asientos 0004 y 0005 de la partida P45015629 del Registro de Predios de Tarapoto, pero no ordenó la cancelación de la hipoteca inscrita en los asientos D-2 de la ficha 17231, asientos 00002 y 00004 de la partida P45015629. El *a quo* ha indicado que es veraz la afirmación del tercerista en el sentido que la hipoteca a favor de la Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Piura Sociedad Anónima Cerrada ha sido cancelada en ejecución de la sentencia penal por orden del Juzgado Penal. Pero no se encuentra acreditada la cancelación de la constitución de la hipoteca otorgada por Alfredo Retuerto Niño a favor de la Caja Rural y Ahorro y Crédito, conforme a la copia literal de fojas sesenta y cinco y sesenta y seis. Por lo tanto, se estima el pedido de la apelante Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Piura Sociedad Anónima Cerrada. -----

Cuarto.- Conforme se ha anotado precedentemente, el recurso de casación ha sido declarado procedente por las causales de infracción normativa de derecho procesal e infracción normativa de derecho material, debiendo absolverse, en principio, la causal de carácter procesal, por las implicancias que podría tener su estimación, pues si se declara fundado el recurso por esta causal debería verificarse el reenvío, careciendo de objeto, en tal supuesto, el pronunciamiento respecto a la causal material. -----



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

**CASACIÓN 3-2017
SAN MARTÍN
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

Quinto.- En tal sentido, debemos absolver, en principio, la denuncia de infracción de las normas contenidas en los artículos 139 inciso 3 y 13 de la Constitución Política del Perú y I del Título Preliminar del Código Procesal Civil. El debido proceso legal constituye la primera de las garantías constitucionales de la administración de justicia, al permitir el acceso libre e irrestricto a los tribunales de justicia a todo ciudadano, con el objeto de someter su derecho en disputa a la resolución del órgano jurisdiccional, para que sea dirimida con certeza y eficacia, esto es, para que pueda hacer realidad el derecho material en el caso concreto, sintetizando la justicia inherente de este derecho. El proceso judicial, en tanto al debido proceso legal, es el instrumento necesario para la obtención de la tutela judicial por parte del órgano jurisdiccional constitucionalmente señalado para dicho efecto, a partir del cumplimiento de sus principales finalidades: el acceso al ideal humano de la justicia, el otorgamiento de la necesaria paz social para el gobierno de los hombres en un Estado Democrático de Derecho y la solución concreta de las controversias intersubjetivas de los particulares, otorgándoles a cada uno lo que en derecho le corresponda. No cualquier proceso judicial cumple plena y efectivamente con las facilidades y funciones que le han sido adjudicados en la ciencia del proceso; para que ello sea realidad el proceso judicial debe estar revestido de un mínimo de principios y presupuestos procesales que le garanticen, lo hagan práctico, viable, tangible y perceptible, es decir, que le revistan de aquel halo de debido proceso legal y que lo dirijan hacia el otorgamiento de una tutela efectiva. ----

Sexto.- A fin de verificar si el ad quem ha cautelado el derecho al debido proceso del recurrente debemos examinar los fundamentos de la sentencia de vista. En tal sentido se aprecia que el fallo del ad quem se sustenta en que la inscripción registral del derecho real de garantía hipotecaria fue realizada con fecha anterior a



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

**CASACIÓN 3-2017
SAN MARTÍN
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

la inscripción de la compraventa del inmueble adquirido por el demandante tercerista; por consiguiente, tendría preferencia por imperio de la ley y por razones de seguridad jurídica. El Juez penal solamente ordenó la cancelación de los asientos C-2 y C-3 de la ficha 17231, continuados en la partida 0501134 y los asientos 0004 y 0005 de la partida P45015629 del Registro de Predios de Tarapoto, pero no ordenó la cancelación de la hipoteca inscrita en los asientos D-2 de la ficha 17231, asientos 00002 y 00004 de la partida P45015629. -----

Sétimo.- No obstante, el ad quem, no ha tomado en cuenta que, conforme a lo previsto en el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil que la finalidad más trascendente de un proceso judicial es la obtención de la paz social en justicia. Ello, en razón que tal fallo no sólo no logra la paz social, ni tampoco tiene ribetes de ser justo, dado que el demandante adquirió legítimamente su derecho, mediante contrato de compraventa celebrado con su transferente Delfín Soplin Bardales, a quien se le había restituido la propiedad, en virtud de la sentencia emitida en el proceso penal número 217-2005, no pudiendo burlarse dicho derecho de propiedad del demandante (ahora recurrente), mediante la ejecución de una hipoteca que tiene su origen en un acto delictivo cometido por Alfredo Retuerto Niño (ello fue establecido en el proceso penal en mención, fallo que tiene la calidad de cosa juzgada). -----

Octavo.- Por otro lado, también debe notarse que el ad quem tampoco ha tenido en cuenta que el accionar de la Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Piura en el proceso de ejecución de garantía número 329-2008 atenta contra los principios de probidad y buena fe contenidos en el artículo IV del Título Preliminar del Código Procesal Civil, ya que inició tal proceso a sabiendas de que se estaba



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

**CASACIÓN 3-2017
SAN MARTÍN
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

contraviniendo el derecho de propiedad respecto del inmueble sub litis; es decir, a sabiendas que su condición de acreedor hipotecario no era firme, pues estaba sometida al resultado del proceso penal. Sostenemos esto, en razón de que por el principio de publicidad contenido en el artículo 2012 del Código Civil la Caja tenía conocimiento de la inscripción del embargo ordenado en el proceso penal número 217-2005, que se efectuó con fecha doce de mayo de dos mil ocho, es decir, antes del inicio del proceso de ejecución de garantías, tal como puede apreciarse en el documento de fojas veinticinco de los presentes autos. Por consiguiente, si se considera tal situación, la conclusión tendría que ser que la Caja debería someterse a los efectos de tal proceso penal, en que se restituyó el derecho de propiedad del inmueble sub litis a Delfin Soplín Bardales, quien legítimamente transmitió su derecho de propiedad al ahora demandante. Lo que a su vez implica que éste último no tendría que verse perjudicado con los efectos de un proceso de ejecución de garantía, en que la Caja actuó infringiendo los principios de probidad y buena fe procesal. -----

Noveno.- En consecuencia, se aprecia la vulneración de debido proceso por parte del *ad quem*, razón por la que se debe declarar la nulidad de la sentencia recurrida, de conformidad con lo establecido por el artículo 396, inciso 1, del Código Procesal Civil, debiendo el *ad quem* renovar el acto viciado, es decir, emitir nueva sentencia, pronunciándose respecto a las expresiones acotadas en los consideraciones precedentes. Cabe agregar que, en atención a lo establecido en el considerando cuarto de la presente resolución carece de objeto pronunciarse sobre las denuncias de contenido material. -----



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

**CASACIÓN 3-2017
SAN MARTÍN
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

Por las consideraciones expuestas, declararon: **FUNDADO** recurso de casación interpuesto por Juan Manuel Paredes Pasapera; por consiguiente, **CASARON** la sentencia de vista de fojas trescientos trece, de fecha veintitrés de setiembre de dos mil dieciséis, expedida por la Sala Mixta Descentralizada de Tarapoto; en consecuencia **NULA** la misma; **ORDENARON** que la Sala Superior de su procedencia emita nueva sentencia, con arreglo a lo establecido en los considerandos precedentes; **DISPUSIERON** que se publique la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Juan Manuel Paredes Pasapera contra la Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Piura Sociedad Anónima Cerrada y otros, sobre Tercería de Propiedad; y los devolvieron. Integra esta Sala el Juez Supremo Señor Torres Ventocilla por licencia del Juez Supremo Señor Miranda Molina. Ponente Señora Cabello Matamala, Jueza Suprema.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

DE LA BARRA BARRERA

CÉSPEDES CABALA

TORRES VENTOCILLA