



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA
CASACIÓN N.º 4541-2018
CUSCO
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

SUMILLA: “La titularidad del derecho que alega el tercerista no resulta oponible al derecho que alegan los demandados, en vista que, dicho predio no resulta siendo el mismo que es materia de ejecución en el trámite del Proceso N.º 1491-2008 seguido por ante el Cuarto Juzgado Civil del Cusco, a instancia de la Caja Municipal de Ahorro y Crédito Cusco S.A., contra Ricardina Lidia Sota Salcedo y Justino Gonzáles Quispe, sobre Ejecución de Garantías; y, como tal, no resulta de aplicación lo dispuesto en el segundo párrafo del denunciado artículo 533 del Código Procesal Civil, en la que se reconoce que, la tercería puede fundarse en la propiedad de bienes afectados con garantías reales, siempre que, el derecho del tercerista se encuentre inscrito con anterioridad a dicha afectación; siendo que, ambos predios se encuentra inscritos en distintas partidas del Registro Inmobiliario de la zona, además, de corresponder a diferentes áreas y haber sido adquiridas en distintas fecha y de distinta manera”.

Lima, cinco de diciembre

De dos mil veintitrés.-

Mediante Resolución Administrativa N.º 000056-2023-CE-PJ del veintiséis de enero de dos mil veintitrés, se creó la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema a partir del primero de abril de dos mil veintitrés, y se propuso a la Sala Plena de la Corte Suprema la distribución de causas de materia civil.

Mediante Resolución Administrativa de Sala Plena N.º 000010-2023-SP-CS-PJ del doce de mayo de dos mil veintitrés, se dispuso que la Sala Civil Permanente remita a la Sala Civil Transitoria los expedientes ingresados con número impares, desde el más antiguo al menos antiguo, y que, a partir del primero de junio, la Sala Civil Permanente recibirá los nuevos ingresos con número pares y la Sala Civil Transitoria aquellos con número impares.

Mediante Oficio N.º 0050-2023-SCP-P-CS-PJ del siete de junio de dos mil veintitrés, la Presidencia de la Sala Civil Permanente comunica a la Presidencia de esta Sala, que la entrega de los expedientes la efectuará su jefe de Mesa de Partes.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA
CASACIÓN N.º 4541-2018
CUSCO
TERCERÍA DE PROPIEDAD

Mediante Resolución Múltiple N.º 2 del nueve de junio de dos mil veintitrés, esta Sala dispuso la recepción de todos los expedientes remitidos por la Sala Civil Permanente, aun cuando no cumplan con los lineamientos establecidos en el Oficio Múltiple N.º 001-2023-EBO-SCT-SC-PJ.

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

VISTA la causa en audiencia pública llevada a cabo el día cinco de diciembre de dos mil veintitrés; con los Señores Magistrados Supremos Lama More – Presidente, Bustamante Oyague, Llap Unchon De Lora, Florián Vigo y Bretoneche Gutiérrez; producida la votación conforme a ley, se ha emitido la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación interpuesto por la demandada **Caja Municipal de Ahorro y Crédito Cusco S.A.**, de fecha diecinueve de setiembre de dos mil dieciocho, obrante de fojas mil treinta y dos a mil treinta y nueve; contra la sentencia de vista contenida en la resolución número setenta y ocho de fecha tres de agosto de dos mil dieciocho, obrante de fojas mil trece a mil veintiuno, que revoca la sentencia contenida en la resolución número cuarenta y tres de fecha dieciséis de noviembre de dos mil once, obrante de fojas quinientos cuarenta y seis a quinientos cincuenta y cuatro, que declaró infundada la demanda, la que reformándola declararon fundada la demanda; en consecuencia ordenaron la suspensión del remate recaído en el inmueble donde viene funcionando la Institución Educativa Mixta “Miguel Grau Seminario”, por ser de propiedad del Estado, dentro del Proceso Civil N.º 1491-2008; en los seguidos por la Dirección Regional de Educación del Cusco y otra en contra de la Caja Municipal de Ahorro y Crédito Cusco S.A., y otros, sobre Tercería de Propiedad.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA
CASACIÓN N.º 4541-2018
CUSCO
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

II. CAUSALES DEL RECURSO:

Mediante resolución del seis de mayo de dos mil diecinueve, obrante de fojas ochenta y siete a noventa del cuadernillo de casación, formado en esta Sala Suprema; este Tribunal ha declarado procedente el recurso interpuesto por la demandada Caja Municipal de Ahorro y Crédito Cusco S.A.; por las siguientes causales:

Infracción normativa material de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil e infracción normativa procesal de los artículos 533 del Código Procesal Civil y 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú.

III. CONSIDERANDO:

Primero.- Previamente es necesario señalar que, de la lectura del recurso de casación interpuesto por la demandada Caja Municipal de Ahorro y Crédito Cusco S.A., se observa que, las alegaciones expresadas por la parte recurrente, se encuentran dirigidas a denunciar ante esta Sala Suprema, la existencia de un vicio consistente en:

- 1) *Infracción normativa del artículo 533 del Código Procesal Civil;* señalando que esta norma 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. 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”; en el caso de autos, la demanda de Tercería de**



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA
CASACIÓN N.º 4541-2018
CUSCO
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

Propiedad, tiene como fin suspender el Proceso de Ejecución de Garantías iniciado por su representada contra Ricardina Lidia Sota Salcedo y Justino Gonzáles Quispe, donde se dispone a remate el inmueble dado en garantía por estos en calidad de propietarios, denominado lote de terreno ubicado en la avenida Huayruropata número 2001, distrito de Wanchaq, provincia y departamento de Cusco, con un área de seis mil metros cuadrados (6,000.00 m²) inscrito en la Partida Electrónica número 11021397 de los Registros Públicos del Cusco. En el presente caso, no es posible determinar quién tiene inscrito su derecho real con anterioridad, pues, el bien que los demandantes defienden, se encuentra inscrito en una partida registral diferente la número 02075710;

- 2) Infracción normativa de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil;** afirmando que la Sala Superior considera nulo un acto que se encuentra amparado por el principio de legitimación, así como por el principio de la buena fe pública registral; y,
- 3) Infracción normativa del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú;** arguyendo que el Ad quem no ha motivado el porqué de su decisión, limitándose a hacer mención a un peritaje existente en un proceso judicial sobre Mejor Derecho de Propiedad, aun no resuelto, así como tampoco ha observado las consideraciones emitidas por la Corte Suprema de Justicia de la República, en la Casación número 2624-2015-Cusco.

Segundo.- El recurso de casación tiene como fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia, conforme se señala en el artículo 384 del Código Procesal Civil. En ese sentido, la causal de infracción



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA
CASACIÓN N.º 4541-2018
CUSCO
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

normativa que se invoca supone una violación a la ley, la que puede presentarse en la forma o en el fondo.

Tercero.- Es un medio impugnatorio de carácter excepcional, cuya concesión, presupuestos de admisión y procedencia están vinculados al logro de sus fines, como se indica líneas arriba; siendo así, sus decisiones en el sistema jurídico del país tienen efectos multiplicadores y a su vez, permiten la estabilidad jurídica y el desarrollo de la nación, de allí la importancia de sus decisiones.

Cuarto.- Existiendo denuncias por infracción de normas de derecho material y procesal, corresponde verificar primero si se ha configurado o no esta última causal, pues en caso de ser estimada, se dispondría el reenvío de la causa al estadio procesal correspondiente, impidiendo que sea factible el análisis de las normas materiales en las que se sustenta o debió sustentarse la resolución recurrida.

Para efectos de analizar las denuncias de infracción normativa citadas, debe realizarse de forma previa, un breve análisis de lo actuado en el proceso.

3.1. Breve reseña del caso

Quinto.- En el presente caso, se advierte que, mediante escrito de fecha diez de junio de dos mil nueve, obrante de folios diez la accionante Institución Educativa Mixta Miguel Grau Seminario, interpone **demanda de tercería de propiedad** en contra de Caja Municipal de Ahorro y Crédito Cusco S.A., Ricardina Lidia Sota Salcedo y Justino Gonzáles Quispe, con la finalidad que, se ordene la suspensión del remate recaído en el inmueble ubicado en la Avenida Huayruropata N.º 2001 del distrito de Wanchaq, donde viene funcionando la Institución Educativa Mixta “Miguel Grau Seminario”, por ser



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA
CASACIÓN N.º 4541-2018
CUSCO
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

de propiedad del Estado, esto dentro del Proceso N.º 1491-2008 seguido por la Caja Municipal de Ahorro y Crédito Cusco S.A., contra Ricardina Lidia Sota Salcedo y Justino Gonzáles Salcedo, sobre Ejecución de Garantía Hipotecaria. Alega al respecto, entre otros, que:

- a) El bien inmueble que pretende rematar la Caja Municipal de Ahorro y Crédito no es propiedad del ejecutado ni nunca lo ha sido, aun cuando figure en registros públicos, sino que el bien materia de remate es propiedad de la Institución Educativa Miguel Grau Seminario - Wanchaq -Cusco, institución que, en dicho local, funciona hace más de 50 años en razón a que esa propiedad pasa a ser propiedad del Estado, Ministerio de Educación, en mérito a la Resolución Directoral Regional N.º 019-86-UVC-7300 del 07 de octubre de 1986, inscrita ante la Oficina Registral en el Tomo 269 folio 345, asiento 07; y que,*

- b) El derecho de propiedad de un bien inmueble se adquiere con un título y con la posesión; en el caso de autos el bien inmueble materia de tercera, es exclusivamente de propiedad del Ministerio de Educación donde se halla el local de la institución educativa Miguel Grau Seminario de Wanchaq, lo que le permite interponer la demanda de Tercería de Propiedad.*

Sexto.- Mediante el escrito de **contestación de la demanda** de fojas setenta y nueve, la emplazada Caja Municipal de Ahorro y Crédito Cusco S.A., solicita que se declare improcedente la demanda formulada por la Institución demandante, en todos sus extremos; señalando, entre otros, que:

- a) El documento que alcanzan los demandantes y que también esta parte lo ofrece como medio de prueba, es el certificado registral inmobiliario del inmueble ubicado en la esquina formada por las*



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA
CASACIÓN N.º 4541-2018
CUSCO
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

avenidas Garcilazo, Huayruropata s/n antiguo Aeropuerto Velasco Astete, del distrito de Wanchaq, inscrito en la P.E. 02075710 Tomo 269 fojas 345 del registro de predios, vale decir que describe otro predio con características diferentes al que se viene ejecutando;

- b)** *En un proceso de tercería no puede dejarse sin efecto el acto jurídico patrimonial de hipoteca como lo ha resuelto el Pleno Jurisdiccional Civil del 2000, que enuncia “no procede la tercería de propiedad contra gravamen que proviene de garantía real”; y, 3. Al momento de la constitución de la hipoteca el bien no pertenecía a quien lo constituyó, estos cuestionamientos se deben realizar a través de un proceso de cognición de nulidad de acto jurídico, mas no en un proceso de tercería.*

Sétimo.- Por su parte los codemandados **Ricardina Lidia Sota Salcedo y Justino Gonzales Quispe**, mediante escrito de **contestación de la demanda** de fojas ciento treinta y uno, solicitan que se declare infundada la demanda; señalando, entre otros:

- a)** *Para efectos de poder cancelar el precio de compra del inmueble solicitaron crédito, el que les fue concedido por la Caja Municipal de Ahorro y Crédito Cusco S.A.; hipoteca que fue inscrita en la Partida Registral N.º 11021397; que fueron pagando dicho crédito puntualmente durante los años 2004, 2005, 2006, 2007 y parte del 2008; como es de conocimiento de la citada Caja Municipal; que su situación económica fue dañada, debido al hecho que no pudieron desarrollar un proyecto de construcción de edificios de departamentos (para su posterior venta), al no poder –hasta la fecha- tomar posesión del inmueble; y,*



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA
CASACIÓN N.º 4541-2018
CUSCO
TERCERÍA DE PROPIEDAD

b) El bien inmueble materia del presente proceso lo adquiere de la señora Mery Ruth Fernández Bustamante (anterior propietaria) mediante contrato de compraventa de bien inmueble y constitución simultánea de hipoteca conforme a la Escritura Pública con Partida Electrónica N.º 11021397 del 31 de diciembre de 2003 teniendo un área de 6,000 m². el cual adquirieron por \$300,000 dólares americanos; se precisan en este punto de la demanda, los linderos del citado predio; indican que el mismo se encontraba totalmente saneado y libre de gravámenes en los Registros Públicos.

Octavo.- A través de la **sentencia de primera instancia**, contenida en la resolución número cuarenta y tres del dieciséis de noviembre de dos mil once, se declara **infundada** la demanda sobre tercería de propiedad. Motivando el *A quo* su decisión, entre otros, de la siguiente manera:

“7.2.- Queda evidenciado por tanto, que el presente proceso de tercería de propiedad deriva del Proceso Nro. 1491-2008 seguido por ante el Cuarto Juzgado Civil del Cusco a instancia de la Caja Municipal de Ahorro y Crédito Cusco SA contra Ricardina Lidia Sota Salcedo y Justino Gonzáles Quispe, sobre ejecución de garantía real, habiendo aquellos demandados otorgado hipoteca a favor de dicha institución sobre el inmueble Lote de terreno ubicado en la Av. Huayruropata Nro. 2001 del distrito de Wanchaq, provincia y departamento del Cusco, según escritura pública de fecha 31 de diciembre del 2003, encontrándose inscrito en la Partida Electrónica Nro. 11021397, asiento 3 del Registro de Propiedad Inmueble del Cusco, en fecha 06 de enero del 2004 (fojas sesenta y tres); mas no así sobre el inmueble inscrito en la Partida Nro. 02075710, Tomo 269, Fojas 345 del Registro de Predios, de propiedad de la entidad demandante, que sería otro predio con características distintas al que se viene ejecutando en el Proceso Nro. 1491-2008.”



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA
CASACIÓN N.º 4541-2018
CUSCO
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

Noveno.- De los actuados se puede apreciar que, en vista de la apelación presentada en contra de la sentencia de primera instancia, contenida en la resolución número cuarenta y tres del dieciséis de noviembre de dos mil once, por la que se declara infundada la demanda sobre tercería de propiedad, se han emitido las siguientes decisiones jurisdiccionales:

- a) Mediante **Sentencia de Vista** contenida en la resolución número 51 de fecha 07 de setiembre de 2012, obrante de fojas 604 a 609, la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Cusco, revoca la sentencia apelada que declaró infundada la demanda, la que reformándola, declararon fundada la demanda; en consecuencia ordenaron el levantamiento del remate recaído en el inmueble materia de litis; decisión contra la que se interpone recurso de casación.
- b) A través de la resolución del 11 de agosto de 2014, obrante de fojas 679 a 692, emitido por la ex Sala Civil Transitoria de esta Corte Suprema (**Casación N.º 4319-2012-Cusco**), se declaró fundado el recurso de casación, en consecuencia, nula sentencia de vista del 07 de setiembre de 2012, y ordenaron a la Sala Superior que emita nuevo fallo, argumentando entre otros, la citada Sala Suprema, que el Colegiado Superior no habría analizado si la demanda se trataría de una tercería de propiedad, una tercería de mejor derecho de propiedad o una tercería contra bienes afectados jurídicamente.
- c) En este sentido, la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Cusco, emite la **Sentencia de Vista** contenida en la resolución número 71 de fecha 05 de mayo de 2015, obrante de fojas 869 a 876, por la que se revoca la sentencia apelada que declaró infundada la demanda, la que reformándola, declararon fundada la demanda; en consecuencia, ordenaron la suspensión del remate del inmueble materia de litis; precisando el Colegiado Superior, que la demanda es una de tercería



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA
CASACIÓN N.º 4541-2018
CUSCO
TERCERÍA DE PROPIEDAD

contra bienes afectados en el trámite del proceso de ejecución de garantías - Expediente N.º 2008-1491; decisión contra la que se interpone recurso de casación.

- d) Mediante resolución del 14 de junio de 2017, obrante de fojas 978 a 986, emitido por la ex Sala Civil Transitoria de esta Corte Suprema (**Casación N.º 2624-2015-Cusco**), se declaró fundado el recurso de casación, en consecuencia, nula sentencia de vista del 05 de mayo de 2015, y ordenaron a la Sala Superior que emita nuevo fallo, argumentando entre otros, la citada Sala Superior, que el Colegiado Superior determine de manera prevalente, si existe o no superposición de áreas respecto del predio sub litis.

Décimo.- En vista de lo dispuesto en la ex Sala Civil Transitoria de esta Corte Suprema en la citada sentencia del catorce de junio de dos mil diecisiete, la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Cusco, emite la **Sentencia de Vista** contenida en la resolución número setenta y ocho de fecha tres de agosto de dos mil dieciocho, emitida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Cusco, obrante de fojas mil trece a mil veintiuno, se revoca la sentencia apelada que declaró infundada la demanda, la que reformándola declararon fundada la demanda; en consecuencia ordenaron la suspensión del remate recaído en el inmueble materia de litis. Al respecto, el Colegiado Superior considera, entre otros argumentos, los siguientes:

3.5.3. En el caso de autos, los demandantes han acreditado poseer un documento que se opone a los derechos alegados por los demandados, al encontrarse inscrito con anterioridad al derecho de estos, conforme se detalla a continuación:

- Los demandantes tienen un derecho registrado -respecto del bien materia de proceso- inscrito en la Oficina Registral Inka en el tomo 269, folio 345, Asiento N° 1 de la Partida Registral N°02075710 de fecha 4 de febrero de 1988 -folio 9 y 58



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA
CASACIÓN N.º 4541-2018
CUSCO
TERCERÍA DE PROPIEDAD

- El derecho de los demandados Ricardina Lidia Sota Salcedo y Justino Gonzales Quispe nace de una inscripción -proveniente de una compra venta- del 06 de enero de 2004; ello es en fecha posterior a la inscripción a favor de los demandantes -folio 62-.
- El derecho de crédito -garantía real- de los demandados Caja Municipal de Ahorro y Crédito ha sido inscrito el 06 de enero de 2004, con ampliación de hipoteca del 13 de enero de 2005; fechas también posteriores a la inscripción del derecho del demandante -folio 64-.

3.5.4. Es menester señalar que, los demandados Ricardina Lidia Sota Salcedo y Justino Gonzales Quispe adquirieron el inmueble de Mery Ruth Fernández Bustamante y, está a su vez supuestamente de la persona de Blanca Alejandrina Bustamante Santisteban; sin embargo, a la fecha dicha venta suscrita entre las dos últimas nombradas ha sido declarado nulo dentro del proceso N° 1341-2004 sobre nulidad de acto jurídico, proceso seguido por Blanca Alejandrina Bustamante Santisteban contra Mery Ruth Fernández Bustamante – vendedora de los demandados -folio 740- el mismo que ha sido confirmado por la Sala Civil -folio 748-; consecuentemente, (...) es totalmente posible aplicar al caso en concreto el principio de la transcendencia de la nulidad, (...) al haberse declarado la nulidad del título primigenio a favor de la vendedora de los demandados, el mismo desencadena una serie de nulidades.

3.5.5. De otro lado, el A quo ha señalado en la Sentencia apelada que se tratan de dos inmuebles diferentes, por encontrarse los mismos inscritos en diferentes partidas, empero existe dentro del proceso N° 208-2005 sobre mejor derecho de propiedad seguido entre las mismas partes, un informe pericial requerido por el Juzgado en el que se señala lo contrario, precisándose que si se trata sobre el mismo inmueble - folio 1091 del expediente arrimado-.”

3.2. Análisis del caso en concreto

3.2.1. Acerca de la causal de infracción normativa procesal



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA
CASACIÓN N.º 4541-2018
CUSCO
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

Décimo Primero.- Siendo así, del recurso de casación interpuesto por la emplazada, declarado **procedente**, se advierte la expresa denuncia de un *vicio in procedendo*; en tanto que, se habría suscitado la infracción normativa del inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, que regula el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales; alegando al respecto la recurrente, que *el Ad quem no habría motivado las razones de su decisión, limitándose a hacer mención a un peritaje existente en un proceso judicial sobre Mejor Derecho de Propiedad, aun no resuelto, así como tampoco habría observado las consideraciones emitidas por la Corte Suprema de Justicia de la República, en la Casación número 2624-2015-Cusco.*

Décimo Segundo.- Al respecto, se debe señalar que, el debido proceso comprende, entre otros derechos, el de obtener una resolución fundada en derecho, de los jueces y tribunales, y exige que las sentencias expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, esto es, que se encuentren suficientemente motivadas con la mención expresa de los fundamentos fácticos y jurídicos que sustentan su decisión, lo que viene preceptuado además en el artículo 50 inciso 6 y en el artículo 122 inciso 3 del Código Procesal Civil, además del artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Además, la exigencia de motivación suficiente constituye una garantía para el justiciable, mediante la cual se puede comprobar que la solución del caso en concreto viene dada por una valoración racional de los elementos fácticos y jurídicos relacionados al caso y no de una arbitrariedad por parte del Juez; por lo que, una resolución que carezca de motivación suficiente no sólo vulnera las normas legales citadas, sino también los principios constitucionales contenidos en la norma constitucional indicada líneas arriba.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA
CASACIÓN N.º 4541-2018
CUSCO
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

Décimo Tercero.- Examinando la sentencia impugnada en casación, se advierte que, ésta reúne los requisitos mínimos previstos en el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú; toda vez que, la Sala revisora ha observado en lo esencial las normas, principios y garantías que regulan el proceso como instrumento judicial, emitiendo finalmente dentro del ejercicio de su función jurisdiccional, pronunciamiento respecto de cada uno de los agravios expresados en el recurso de apelación, sobre la base del caudal probatorio ofrecido por las partes y haciendo referencia a las normas de orden sustantivo; advirtiéndose de su texto, que se han expresado de modo lógico las razones que dan sustento a su decisión, aplicando, desde su particular punto de vista, la figura de la tercería de propiedad, esto en el artículo 533 y sub siguientes del Código Procesal Civil, lo que permite determinar, que la sentencia de vista, independientemente de la conclusión arribada, satisface los presupuestos mínimos de una debida motivación sin que se aprecie por consiguiente afectación a las normas del Debido Proceso. Más aun, si contrariamente a lo alegado por la recurrente, en el considerando 3.4 de su decisión, el Colegiado Superior procede a emitir pronunciamiento respecto de las directrices emitidas por este Tribunal Supremo; debiendo por tanto declararse **infundado** el recurso de casación por la causal de infracción normativa de orden procesal, sustentada en la presunta violación del inciso 5 del artículo 139 de la Carta Magna.

3.2.2. Análisis de la infracción normativa del artículo 533 del Código Procesal Civil

a. De la denuncia realizada por la recurrente

Décimo Cuarto.- Como sustento de la causal denunciada, la recurrente refiere que, se habría incurrido en infracción normativa material del **artículo 533 del Código Procesal Civil**; ello al sostener que, en el caso de autos, la



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA
CASACIÓN N.º 4541-2018
CUSCO
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

demanda de tercería de propiedad, tiene como fin suspender el proceso de ejecución de garantías iniciado por su representada contra Ricardina Lidia Sota Salcedo y Justino Gonzáles Quispe, proceso en el que, se habría dispuesto sacar a remate el inmueble dado en garantía por estos en calidad de propietarios, sobre el lote de terreno ubicado en la avenida Huayruopata número 2001, distrito de Wanchaq, provincia y departamento de Cusco, con un área de seis mil metros cuadrados (6,000.00 m²) inscrito en la Partida Electrónica número 11021397 de los Registros Públicos del Cusco; siendo que, en el presente caso, no sería posible determinar quién tiene inscrito su derecho real con anterioridad, pues, el bien que los demandantes defienden, se encontraría inscrito en una partida registral diferente, esto es, la número 02075710.

b. De la tercería de propiedad

Décimo Quinto.- La tercería de propiedad, también llamada excluyente de dominio, es el proceso dirigido a acreditar la propiedad del bien sobre el que recae una medida cautelar dictada en otro proceso o se encuentra afectado con una garantía real, esto con la finalidad de lograr la suspensión del remate y oportunamente la desafectación; en este sentido, entraña el ejercicio del derecho de defensa de la propiedad frente a la afectación judicial emanada de un proceso judicial que se dirige contra una persona distinta al propietario y respecto de una obligación que le es ajena. De conformidad con el segundo párrafo del denunciado artículo 533 del Código Procesal Civil¹, la tercería puede fundarse en la propiedad de bienes afectados con garantías reales,

¹ En la que se dispone: “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”.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA
CASACIÓN N.º 4541-2018
CUSCO
TERCERÍA DE PROPIEDAD

cuando el derecho del tercerista se encuentra inscrito con anterioridad a dicha afectación.

Décimo Sexto.- En ese entendido, la tercería es un acto excepcional por el que se pretende detener un remate judicial; por ello, su naturaleza es de orden restrictiva. Es así que, en el presente proceso, la controversia gira en torno a determinar qué derecho debe favorecerse; esto es, el del accionante que alega ser propietario del bien en litis², o la del acreedor que tiene hipoteca inscrita registralmente³. Por otro lado, se debe apreciar que, la norma que se denuncia, reconoce que, la tercería puede fundarse, también, en la propiedad de bienes afectados con garantías reales (como es el caso de autos), exigiendo en ese sentido que, el derecho del tercerista se encuentre inscrito con anterioridad a dicha afectación. El supuesto de hecho de la referida norma debe entenderse, en una sana interpretación, que se trata de un supuesto en el que la inscripción de ambos derechos (el del tercerista que alega propiedad y el del acreedor ejecutante con hipoteca inscrita a su favor) se ubican en la misma partida registral; tal supuesto no es el que se presenta en este proceso; sin embargo, estando a los términos en que se ha desarrollado la presente controversia, y a los pronunciamientos expedidos en este proceso por esta Suprema Corte, corresponde realizar el análisis del supuesto de la duplicidad registral⁴, que se presenta en aquellos casos en los cuales se abre más de una partida registral para el mismo

² En ese sentido refiere que, el bien en litigio pasa a ser propiedad del Estado, esto es el Ministerio de Educación, en mérito a la Resolución Directoral Regional Nro. 019-86-UVC-7300 del 07 de octubre de 1986, inscrita ante la Oficina Registral en el Tomo 269 folio 345, asiento 01, el 04 de febrero de 1988.

³ Esto en el trámite del Proceso No. 1491-2008 seguido por la Caja Municipal de Ahorro y Crédito Cusco S.A., contra Ricardina Lidia Sota Salcedo y Justino Gonzáles Salcedo, sobre Ejecución de Garantía Hipotecaria, en el que se pretende el remate del bien sub litis.

⁴ De acuerdo, al artículo 56 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, se define como duplicidad registral, a aquellos casos en los cuales se abre más de una partida registral para el mismo predio, a nombre de más de una persona natural o jurídica. También se considera duplicidad de partidas a la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA
CASACIÓN N.º 4541-2018
CUSCO
TERCERÍA DE PROPIEDAD

predio; vale decir que, el derecho de propiedad del tercerista este inscrito en partida distinta al de la partida donde aparece inscrito el gravamen hipotecario a favor del acreedor ejecutante; en este supuesto, además de la necesaria evaluación de la buena fe del ejecutante, no debe existir duda alguna que se trata del mismo bien, el que podría ser determinado por decisión administrativa –SUNARP- o judicial; lo contrario significaría dejar sin sentido la naturaleza misma de la tercería de propiedad, que busca desafectar el bien del accionante discutido en otro proceso en el que no participa.

Décimo Séptimo.- Por lo expuesto, cabe analizar a continuación, el derecho del que alega ser titular el accionante, y si el mismo coincide con el derecho que es materia de remate en el Proceso N.º 1491-2008 seguido por la Caja Municipal de Ahorro y Crédito Cusco S.A., contra Ricardina Lidia Sota Salcedo y Justino Gonzáles Salcedo, sobre Ejecución de Garantía Hipotecaria, ello de forma previa a analizar si el derecho del tercerista resulta oponible a la medida de remate que se encuentra ordenada en el citado proceso.

c. De los derechos cuya titularidad alegan las partes

Décimo Octavo.- Respecto del derecho alegado por Ricardina Lidia Sota Salcedo y Justino Gonzáles Quispe, acerca del predio sub *litis*, de autos se puede apreciar el tracto sucesivo, de la siguiente manera:

- a) *Del certificado registral inmobiliario de la Partida Nro. 11021397, obrante a fojas 62, se encuentra inscrito en el Asiento 3, que la sociedad conyugal conformada por **Ricardina Lidia Sota Salcedo y Justino Gonzáles Quispe**, han pasado a ser **propietarios** del*



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA
CASACIÓN N.º 4541-2018
CUSCO
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

*inmueble ubicado en la Avenida Huayruopata Nro. 2001 del distrito de Wanchaq de la provincia y departamento del Cusco, ello en mérito a la **compra venta** otorgada por Mery Ruth Fernández Bustamante por el precio de \$ 300,000.00 dólares americanos, mediante escritura pública del **31 de diciembre del 2003**. Asimismo, del Certificado Registral Inmobiliario de fojas 59, se aprecia como descripción del inmueble: Un Lote de terreno ubicado en la Av. Huayruopata Nro. 2001 (antes predio Pampa de Pólvora de la Parroquia de San Blas) con un **área de 6,000m²**, inscrita en la **Partida Electrónica Nro. 11021397**.*

- b) Del certificado registral inmobiliario de fojas 60, se aprecia que, **Mery Ruth Fernández Bustamante**, resulta propietaria de un lote de terreno ubicado en la Av. Huayruopata Nro. 2001 (antes predio Pampa de Pólvora de la parroquia de San Blas) del distrito de Wanchaq, provincia y departamento del Cusco de un **área de 6,000.00 m²**, ello al haberlo comprado de su anterior propietaria **Blanca Alejandrina Bustamante Santisteban** (según copia legalizada de la escritura pública de contrato de compraventa de inmueble del 23 de febrero de 1999); siendo que, dicho predio cuenta con los siguientes linderos: por el frente; o lado Este, limita con la prolongación de la Av. Huayruopata en línea curva con 71.00 ml. por el costado derecho o denominado lado Norte, limita con el Parque Zonal del Cusco en línea recta con un total de 92.50 ml. por el costado izquierdo o lado Sur, limita con el local escolar Colegio Miguel Grau Nro 50032 en línea recta de 126.00 ml. por el fondo o lado Oeste, limita con el local del Albergue juvenil en línea recta con 35.50 ml.*



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA
CASACIÓN N.º 4541-2018
CUSCO
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

- c) *Por último, de la copia de la Partida Nro. 02026773⁵, Tomo 215, fojas 307, Asiento N° 37 del 08 de febrero de 1982, se aprecia que don **Francisco Humberto Bueno Zarate** transfiere el predio a favor de **Blanca Alejandrina Bustamante Santisteban**; siendo que además, en el **Informe Pericial** de fojas 453 a 518, se afirma que : “4.- Por Sentencia del 8 de agosto de 1973, dictada por el Juez de Primera Instancia del Segundo Juzgado Civil del mercado Dr. Gustavo Moya, los herederos del Dr. Gabino Bueno Sánchez son declarados dueños de las acciones y derechos que tenía sobre el Fundo “Pampa de Pòlvora” el Dr. Gabino Bueno Sánchez, lugar donde se ubica el terreno sub litis.... 7.-Francisco Humberto Bueno Zarate, aclara, declara y ratifica la propiedad del terreno sub litis a favor de doña Alejandrina Bustamante Santisteban, de un área de 6,000.00m² en el sector denominado “Campo de Pólvara” en mérito a la sentencia del 8 de agosto de 1973 y queda inscrito en la partida Nro. 02026773, Tomo 215, Foja 307, Asiento Nro 37, en fecha 8 de febrero de 1982.”*

Décimo Noveno.- Respecto del derecho alegado por la **accionante** en el presente proceso de tercería de propiedad, acerca del predio sub *litis*, se aprecia lo siguiente, tal como se ve de la copia fotostática autenticada de la Resolución Directoral Regional N.º 019-86-VC-7300, del **07 de octubre de 1986** emitido por la Dirección Regional Cusco del Ministerio de Vivienda⁶, se resuelve afectar en uso y en vía de regularización el terreno de **12,415.30 m²** del antiguo aeropuerto Velasco Astete, a favor del Ministerio de Educación para la entrada en funcionamiento del Centro Educativo N.º 50032 (hoy Colegio Estatal Mixto Miquel Grau del departamento del Cusco), ubicado en

⁵ Tal como se puede ver de las documentales que obran a fojas 498 de autos.

⁶ Así se aprecia de la documental que se adjunta a la demanda, a fojas 06.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA
CASACIÓN N.º 4541-2018
CUSCO
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

el distrito de Wanchaq, provincia y departamento del Cusco. Asimismo, de la fotocopia autenticada del Registro Nacional de Bienes Inmuebles de Propiedad del Sector Educación, que obra a fojas ocho, así como de la copia certificada de fojas cincuenta y ocho, se aprecia que, el bien **se encuentra inscrito en la Partida N.º 02075710, Tomo 269 Fojas 345 del Registro de Predios, esto con fecha cuatro de febrero de mil novecientos ochenta y ocho.**

Vigésimo.- En resumen, respecto de los derechos cuya titularidad alegan las partes, esto acerca del predio sub *litis*, y teniendo en cuenta las documentales debidamente actuadas en el proceso por las instancias de mérito, se pueden extraer los datos que se encuentran sintetizados en el siguiente cuadro:

	Derecho del tercerista	Derecho de Ricardina Lidia Sota Salcedo y Justino Gonzáles Quispe
Acto de adquisición	Resolución Directoral Regional Nro. 019-86-VC-7300, del 07 de octubre de 1986 emitido por la Dirección Regional Cusco del Ministerio de Vivienda, que resuelve afectar en uso y en vía de regularización el terreno, inscrito el 04 de febrero de 1988.	Pasan a ser propietarios del inmueble en mérito a la compra venta otorgada por Mery Ruth Fernández Bustamante, mediante escritura pública del 31 de diciembre de 2003. El tracto sucesivo registral de las sucesivas transferencias se remonta al año 1982.
Ubicación del predio	Antiguo aeropuerto Velasco Astete, donde se ubica el Colegio Estatal Mixto Miquel Grau del departamento del Cusco.	Avenida Huayruropata Nro. 2001 del distrito de Wanchaq de la provincia y departamento del Cusco.
Metraje	12,415.30 metros cuadrados.	6,000.00 metros cuadrados.
Nº de Partida Electrónica	Inscrito en la Partida Nro. 02075710.	Inscrito en la Partida Electrónica Nro. 11021397.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA
CASACIÓN N.º 4541-2018
CUSCO
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

Vigésimo Primero.- De lo expuesto en el cuadro que antecede, se puede colegir de forma válida, que no existe evidencia suficiente en estos autos, que permita establecer sin duda alguna, que el derecho del que reclama ser titular la accionante en el presente proceso de tercería, resulte ser el mismo que es materia de ejecución en el trámite del Proceso N.º 1491-2008 seguido por ante el Cuarto Juzgado Civil del Cusco, a instancia de la Caja Municipal de Ahorro y Crédito Cusco S.A., contra Ricardina Lidia Sota Salcedo y Justino Gonzáles Quispe, sobre Ejecución de Garantía; y ello porque el predio del accionante resulta de la afectación realizada por Resolución Directoral Regional N.º 019-86-VC-7300, del 07 de octubre de 1986 –inscrito el 04 de febrero de 1988- y el derecho de los demandados deviene de la compra venta otorgada por Mery Ruth Fernández Bustamante, mediante escritura pública del treinta y uno de diciembre de dos mil tres, siendo que, del tracto sucesivo del predio se puede apreciar que, el ocho de agosto de mil novecientos setenta y tres, por sentencia se declara, entre otros, como heredero del Dr. Gabino Bueno Sánchez⁷, a don Francisco Humberto Bueno Zarate⁸, y como tal propietario del predio materia de litis; asimismo, se aprecia que, las áreas de ambos predios no coinciden, la del accionante es de 12,415.30 metros cuadrados, y la de los demandados corresponde a 6,000.00 metros cuadrados; por último, ambos predios se encuentra inscritos en distintas partidas del Registro Inmobiliario de la zona.

Vigésimo Segundo.- No abona a favor de la pretensión de la entidad demandante el Informe Pericial de fojas cuatrocientos cincuenta y tres a cuatrocientos sesenta, en donde se hace notar lo siguiente: “Se ha

⁷ Propietario original del terreno “Pampa de Pólvara”, dónde se ubica el predio sub litis, como se aprecia de las conclusiones arribadas en el Informe Pericial a fojas 458, esto según documento del 04 de octubre de 1928.

⁸ El mismo que, según copia legalizada de la escritura pública de aclaración, declaración y ratificación de fecha 19 de setiembre de 1980, transfiere el predio materia de litis a favor de Blanca Alejandrina Bustamante Santisteban.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA
CASACIÓN N.º 4541-2018
CUSCO
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

constatado, de la revisión de documentos legales inscritos, que éstos han sido inscritos erráticamente con diferentes medidas de áreas, lo que crea confusión en algunos casos”; lo que rebela desorden en las inscripciones que, obviamente, no les ha permitido un trabajo completo y certero; luego se señala:

“...Y por último de acuerdo al documento de escritura de aclaración, declaración y ratificación que otorga el señor Francisco Humberto Bueno Zarate a favor de la señora Alejandrina Bustamante Santisteban de un inmueble denominado Campo de Pólvora de un área de 6,000.00 m² se puede presumir que dicha venta y existencia del terreno se encuentra en dicho sector que nombran las colindancias que aparecen en el título inscrito y que actualmente se encuentran en superposición con los terrenos inscritos por el Ministerio de Educación.”; los peritos además, fijan como una de sus conclusiones que: “Francisco Humberto Bueno Zárate, aclara, declara y ratifica la propiedad del terreno sub litis a favor de Doña Alejandrina Bustamante Santisteban, de un área de 6,000 metros cuadrados en el sector denominado “Campo de la Pólvora“ en mérito de la sentencia del 8 de agosto de 1,973 y queda inscrito en la partida N° 02026773, Tomo 215, Fojas 307, asiento 37, en fecha 8 de febrero de 1982”.

Conclusión que, entre otras, le permite al *A quo* desestimar la observación formulada por la Entidad demandante mediante escrito de fojas quinientos treinta y uno de autos, contra dicho informe pericial, señalando que dicha observación, sustentada en la afirmación de que el predio de la entidad demandante y el terreno sub Litis son independientes, resulta ser, además de insuficiente, unilateral.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA
CASACIÓN N.º 4541-2018
CUSCO
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

En el presente caso, aun cuando nos encontráramos en un supuesto de superposición parcial de predios, donde la afectación en uso, en vía de regularización del predio, realizada mediante Resolución Directoral Regional N.º 019-86-VC-7300, del 07 de octubre de 1986 –inscrita el 04 de febrero de 1988-, con una extensión de 12,415.30 metros cuadrados, hubiera incluido el predio de 6,000.00 metros cuadrados, se aprecia que en dicha fecha éste predio le correspondía a Blanca Alejandrina Bustamante Santisteban, según transferencia realizada a su favor por Francisco Humberto Bueno Zarate el 19 de setiembre de 1980, cuyo derecho aparece inscrito el 08 de febrero de 1982.

d. De la oponibilidad del derecho del accionante

Vigésimo Tercero.- Tal como se puede ver del análisis realizado de forma precedente, la titularidad del derecho que alega el tercerista no resulta oponible a la medida de remate dispuesta respecto del predio cuyo derecho alegan los demandados, en vista que, dicho predio no resulta ser idéntico al que es materia de ejecución en el trámite del Proceso N.º 1491-2008 seguido por ante el Cuarto Juzgado Civil del Cusco, a instancia de la Caja Municipal de Ahorro y Crédito Cusco S.A., contra Ricardina Lidia Sota Salcedo y Justino Gonzáles Quispe, sobre Ejecución de Garantías; y, como tal, no resulta de aplicación lo dispuesto en el segundo párrafo del denunciado artículo 533 del Código Procesal Civil, en la que se reconoce que, la tercería puede fundarse en la propiedad de bienes afectados con garantías reales, *siempre que, el derecho del tercerista se encuentre inscrito con anterioridad a dicha afectación*; esto entiéndase inscrito en la misma partida registral, siendo que, ambos predios se encuentra inscritos en distintas partidas del Registro Inmobiliario de la zona; y, en todo caso, de existir un supuesto de duplicidad registral, no se trata del mismo bien, no solo porque no coinciden



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA
CASACIÓN N.º 4541-2018
CUSCO
TERCERÍA DE PROPIEDAD

los metrajes de ambos predios (con un total de 12,415.30 metros cuadrados el predio del tercerista y 6,000.00 metros cuadrados de los demandados), sino que, además, la afectación en uso del predio por la tercerista data del 07 de octubre de 1986 y el derecho de los demandados deviene de la compra venta otorgada por Mery Ruth Fernández Bustamante, mediante escritura pública del treinta y uno de diciembre de dos mil tres, siendo que, el tracto sucesivo del predio se puede apreciar hasta el cuatro de octubre de mil novecientos veintiocho, al haber pertenecido el predio original al doctor Gabino Bueno Sánchez, tal como se colige en el Informe Pericial de fojas cuatrocientos cincuenta y tres.

Vigésimo Cuarto.- Siendo que, además, se aprecia que los demandados gravan con hipoteca el predio en virtud del contrato de compraventa de bien inmueble y constitución simultánea de hipoteca, el que consta en la escritura pública otorgada ante notario Público Antonieta Ocampo Delahaza con fecha treinta y uno de diciembre de dos mil tres, el mismo que celebran la Caja Municipal de Ahorro y Crédito Cusco S.A. con Ricardina Lidia Sota Salcedo, Justino Gonzáles Quispe y Mery Fernández Bustamante, documento que en copia legalizada obra de fojas ciento ochenta y tres a ciento ochenta y ocho, debidamente inscrito en los asientos 3 y 4 de la Partida Electrónica N.º 11021397; así, la afectación no se realiza sobre el inmueble de la tercerista, el mismo que se encuentra inscrito en la Partida N.º 02075710, Tomo 269, Fojas 345 del Registro de Predios, predio que como se dijo tiene características distintas al que se viene ejecutando en el Proceso N.º 1491-2008, seguido ante el Cuarto Juzgado Civil del Cusco, sobre Ejecución de Garantías.

Vigésimo Quinto.- Por lo expuesto, se llega a colegir que, al expedir la sentencia de vista contenida en la resolución número setenta y ocho de fecha tres de agosto de dos mil dieciocho, por la que revocando la sentencia



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA
CASACIÓN N.º 4541-2018
CUSCO
TERCERÍA DE PROPIEDAD

apelada, declara fundada la demanda, y en consecuencia ordena la suspensión del remate recaído en el inmueble materia de *litis* (en el trámite del Proceso N.º 1491-2008 seguido por ante el Cuarto Juzgado Civil del Cusco, sobre Ejecución de Garantías), la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Cusco ha incurrido en infracción normativa del **artículo 533 del Código Procesal Civil**, al haber entendido que, el derecho del tercerista resulta oponible a la medida de remate dispuesta en el Proceso N.º 1491-2008, al señalar que, el derecho de la tercerista se encontraría inscrito con anterioridad a la inscripción de la hipoteca por los demandados; ello sin tener en consideración el análisis expuesto de forma precedente; razones por las cuales, corresponde declarar fundado el recurso de casación de la recurrente, en este extremo.

3.2.3. Análisis de la infracción normativa material

Vigésimo Sexto.- Por otro lado, la recurrente denuncia la infracción normativa de los **artículos 2013 y 2014 del Código Civil**, al afirmar que, la Sala Superior consideraría nulo un acto que se encontraría amparado por el principio de legitimación, así como por el principio de la buena fe pública registral; al respecto, se puede ver de la sentencia de vista recurrida,⁹ que el Colegiado Superior argumenta que:

“Es menester señalar que los demandados Ricardina Lidia Sota Salcedo y Justino Gonzales Quispe adquirieron el inmueble de la persona Mery Ruth Fernández Bustamante y, está a su vez supuestamente de la persona de Blanca Alejandrina Bustamante Santisteban; sin embargo, a la fecha dicha venta suscrita entre las dos últimas nombradas precedentemente, ha sido declarado NULO dentro del proceso N° 1341-2004 sobre nulidad de acto jurí dico, proceso

⁹ En el considerando 3.5.4. de la Sentencia de Vista del 03 de agosto de 2018.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA
CASACIÓN N.º 4541-2018
CUSCO
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

seguido por Blanca Alejandrina Bustamante Santisteban contra Mery Ruth Fernández Bustamante – vendedora de los demandados – folio 740- el mismo que ha sido aprobado por la Sala Civil en su oportunidad – folio 748-; consecuentemente, (...) es totalmente posible aplicar al caso en concreto el principio de la transcendencia de la nulidad, (...) como sucede en el caso de autos al haberse declarado la nulidad del título primigenio a favor de la vendedora de los demandados, el mismo desencadena una serie de nulidades.”

Vigésimo Sétimo.- En ese sentido, se aprecia que, la Sala Superior considera que, al haberse declarado la nulidad del contrato de compra venta suscrito entre Blanca Alejandrina Bustamante Santisteban (vendedora) y Mery Ruth Fernández Bustamante (compradora), según copia legalizada de la escritura pública del veintitrés de febrero de mil novecientos noventa y nueve, esto en el trámite del Proceso N.º 1341-2004 sobre nulidad de acto jurídico, seguido por las mencionadas señoras, sería totalmente posible aplicar al caso el principio de transcendencia de la nulidad; así, entiende el Colegiado Superior que, al haberse declarado la nulidad del título otorgado a favor de la vendedora de los demandados (en el presente proceso), el mismo desencadenaría una serie de nulidades, es decir, sería nulo también, el contrato de compra venta y constitución simultánea de garantía hipotecaria, otorgado por Mery Ruth Fernández Bustamante, mediante escritura pública del treinta y uno de diciembre de dos mil tres y a favor de los demandados, la sociedad conyugal conformada por Ricardina Lidia Sota Salcedo y Justino Gonzáles Quispe; tal razonamiento de la Sala Superior es incorrecto, pues para que se produzca la nulidad de los subsiguientes actos jurídicos, los que aparecen inscritos con posterioridad, se requiere de una declaración expresa expedida por la autoridad competente, respetando el derecho de defensa de las personas cuyos derechos inscritos pudieran ser afectados; por ello, es



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA
CASACIÓN N.º 4541-2018
CUSCO
TERCERÍA DE PROPIEDAD

válido afirmar que, dicho contrato se mantiene vigente; manteniéndose vigentes también los respectivos asientos registrales: de la transferencia de propiedad y del simultaneo gravamen hipotecario; no obstante, estando a lo expuesto por el Colegiado Superior, cabe analizar dicha situación, en vista además, de la denuncia realizada por la recurrente.

Vigésimo Octavo.- Tal como se aprecia del texto del denunciado artículo 2014 del Código Civil, el mismo brinda tutela al tercero adquirente de buena fe, cuando el título de quien le otorgó ese derecho, es decir, el título de su otorgante, es perjudicado, siempre que concurren ciertas circunstancias. Así, si el derecho del otorgante que se encontraba inscrito es anulado, rescindido o resuelto, en virtud de causas que no constaban en los registros públicos, el tercero que adquirió el derecho mantiene la adquisición, siempre que haya: i) adquirido el derecho a título oneroso, ii) actuado de buena fe, y, iii) además, inscrito el derecho adquirido; esto es, la protección del citado artículo se brinda a favor del tercero, en principio y en razón de que el derecho de quien adquirió –el vendedor en este caso– hubiera sido posteriormente anulado, rescindido o resuelto por causas que no constaban en el registro.

Vigésimo Noveno.- En el presente caso, de los hechos determinados por las instancias de mérito tenemos que, efectivamente en el trámite del Proceso N.º 1341-2004 sobre nulidad de acto jurídico, se ha declarado la nulidad del contrato de compra venta (escritura pública del veintitrés de febrero de mil novecientos noventa y nueve) suscrito entre Blanca Alejandrina Bustamante Santisteban (vendedora) y Mery Ruth Fernández Bustamante (compradora), no obstante, no se observa de las decisiones judiciales emitidas en dicho proceso¹⁰, que se haya declarado la nulidad del contrato de compra venta y constitución simultanea de garantía hipotecaria, otorgada por Mery Ruth

¹⁰ Sentencias que aparecen en copias simples de fojas 740 a 752.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA
CASACIÓN N.º 4541-2018
CUSCO
TERCERÍA DE PROPIEDAD

Fernández Bustamante, mediante escritura pública del treinta y uno de diciembre de dos mil tres y a favor de los demandados, la sociedad conyugal conformada por Ricardina Lidia Sota Salcedo y Justino Gonzáles Quispe, con intervención de la Caja Municipal de ahorro y crédito Cusco S.A.; siendo así, nos encontramos ante el supuesto establecido en el citado artículo 2014 del Código Civil, conforme al cual, en aplicación de la buena fe pública registral se mantiene el derecho adquirido por un tercero de buena fe y a título oneroso, cuando el derecho de quien le otorgó, después se anule, rescinda o cancele; situación que, tiene íntima relación con el artículo 2013 del Código Civil, en la que se dispone que, el contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme. En consecuencia, se aprecia del análisis realizado en el considerando 3.5.4. de la sentencia de vista del tres de agosto de dos mil dieciocho, que el Colegiado Superior, incurre en infracción de las citadas normas.

Trigésimo.- De lo expuesto se evidencia que, al estimar la demanda de tercería de propiedad, bajo el argumento que, el derecho de los demandantes se encuentra inscrito con anterioridad a la afectación del bien, materia de ejecución en el Proceso N.º 1491-2008; y además que en el trámite del Proceso N.º 1341-2004 sobre Nulidad de Acto Jurídico, se habría declarado la nulidad del contrato de compra venta (escritura pública del veintitrés de febrero de mil novecientos noventa y nueve) suscrito entre Blanca Alejandrina Bustamante Santisteban (vendedora) y Mery Ruth Fernández Bustamante (compradora), lo que perjudicaría la transferencia realizada por esta última el treinta y uno de diciembre de dos mil tres y a favor de los demandados, la Sala Superior incurre en el supuesto de infracción normativa denunciada; por lo que, la denuncia *in iudicando* debe



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA
CASACIÓN N.º 4541-2018
CUSCO
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

ser declarada fundada, y en este sentido casar la sentencia de vista que revocando la apelada, declaró fundada la demanda; en consecuencia, actuando en sede de instancia, confirmar la sentencia de primera instancia, contenida en la resolución número cuarenta y tres del dieciséis de noviembre de dos mil once, que declaró infundada la demanda sobre Tercería de Propiedad.

IV.- RESOLUCIÓN:

Por estas consideraciones: declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandada **Caja Municipal de Ahorro y Crédito Cusco S.A.**, de fecha diecinueve de setiembre de dos mil dieciocho; en consecuencia: **CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución número setenta y ocho de fecha tres de agosto de dos mil dieciocho; y, **actuando en sede de instancia, CONFIRMARON** la Sentencia contenida en la resolución número cuarenta y tres de fecha dieciséis de noviembre de dos mil once, que declaró **INFUNDADA LA DEMANDA**; en los seguidos por la Dirección Regional de Educación del Cusco y otra, en contra de la Caja Municipal de Ahorro y Crédito Cusco S.A. y otros, sobre Tercería de Propiedad; **MANDARON** publicar la presente resolución en el diario oficial “El Peruano” conforme a ley; y, *los devolvieron*. Notifíquese. Integra el colegiado la Señora Jueza Suprema Llap Unchon de Lora y el Señor Juez Supremo Florián Vigo por impedimento del Señor Juez Supremo Cunya Celi y la Señora Jueza Suprema Barra Pineda, respectivamente. Interviniendo como ponente el Señor Juez Supremo **Lama More**.

S.S.

LAMA MORE

BUSTAMANTE OYAGUE



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA
CASACIÓN N.º 4541-2018
CUSCO
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

LLAP UNCHON DE LORA

FLORIÁN VIGO

BRETONECHE GUTIÉRREZ

Mefs