

**UNIVERSIDAD PERUANA DE LAS**  
**AMÉRICAS**  
**FACULTAD DE DERECHO**  
**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**



TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL.  
**EXPEDIENTE CIVIL N°40776-2003-TERCERIA DE**  
**PROPIEDAD**

PARA OPTAR EL TITULO DE ABOGADO.

INTEGRANTE: JOSSELINE MARICRUZ SUSANA SALAZAR LAGUNA.

ASESORA: DRA.VERONICA ROCIO CHAVEZ DE LA PEÑA.

LINEA DE INVESTIGACION N°3  
PROCESO ABREVIADO POR TERCERIA DE PROPIEDA-  
MEDIDA CAUTELAR

AGOSTO, 2019.

## **DEDICATORIA**

*Este trabajo, está dedicada a mi familia, entre ellos mis padres, mi hijo Gael, especialmente en memoria de mi abuelo Antonio, ya que son mi motor y motivo en mi vida, asimismo, las personas que conocí en este trayecto de aprendizaje.*

## **AGRADECIMIENTO**

A dios, a mi padre celestial que todos los días guía mi andar, que me da el valor de concluir con mis proyectos de vida.

A mis padres, ya que gracias a ellos culmine mi carrera con mucha vocación, y en especial a mi hijo Gael quien es mi motor y motivo para sobrepasar todos los obstáculos y superarme día a día, a mis maestros; ya que donan su tiempo de su tan ajetreado labor para enseñar a estudiantes como yo para mejorar y desarrollar aptitudes escondidas.

Finalmente a mi Universidad Peruana de las Américas y todo el personal que lo conforman.

## RESUMEN

A continuación en el trabajo de investigación que realizo el objetivo puntual es efectuar un resumen del Expediente N° 40776-2003, concomitante con la demanda que se entrepone ante el 38° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, por la persona de Daniel Orlando Padilla Gassols interpone demanda de Tercería de Propiedad contra el Banco Internacional del Perú – Interbank y Gabriela Castro Pollitt, asimismo, el Banco Internacional del Perú – Interbank interpone demanda ejecutiva de obligación de dar suma de dinero contra Gabriela Castro y otros (Exp:N°1999-46795-0-0100) ordenando su juzgado en fecha 3 de abril del 2000 se trabó la medida cautelar de embargo sobre el inmueble Sito en Ramón Ribeyro N°210 Miraflores, suscrito en la partida N° 41881607 (Ficha N°270050) del Registro de la Propiedad Inmueble-Lima, teniendo en cuenta que adquirieron la propiedad de sus antiguos propietarios Gabriela Castro Pollitt y Cesar Ferrand Cillóniz, conforme se compone en el escrito privado (Minuta) de fecha 01 de Marzo del año 2000 certificado por el Notario Público de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lamas, quien certifica que con fecha 03 de marzo del 2000, ingreso su oficio bajo el N°21528 minuta de compra y venta por el inmueble materia de embargo.

Ejecutado la partición del expediente en aplicación, se cotejo que la diligencia del proceso, que se apertura el 14 de agosto del año 2003, con la interpolación de la demanda y finiquito el 29 de mayo de 2007, asimismo, con la ejecución suprema de casación, en la que fallan fundado el recurso de casación Interpolación a fojas 284 por Daniel Orlando Padilla Gassols en consecuencia nula la sentencia de vista de fojas 245 de fecha 26 de mayo de 2006, gestionada por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que revoca la sentencia a fojas 150 de fecha 13 de julio de 2004, determina fundada la demanda y, reformando la declara infundada, sin embargo, actuando en sede de instancia ratificaron la sentencia dictada por el A quo a fojas 150, su fecha 13 de julio de 2004 que declara fundada, DISPUSIERON la publicación de la presente resolución Diario Oficial el peruano, conforme se describen en el presente trabajo.

Palabra clave: TERCERIA DE PROPIEDAD



## ABSTRACT

The present research work aims to make a summary of File No. 40776-2003, related to the lawsuit filed before the 38th Special Court in Civil Matters of Lima, by Mr. Orlando Padilla Gassols filed a lawsuit for Third Property against the Banco Internacional del Perú - Interbank and Gabriela Castro Pollitt, likewise, the International Bank of Peru - Interbank filed an executive demand for the obligation to give money against Gabriela Castro and others (Exp:N°1999-46795-0-0100) ordering their Judged on April 3, 2000, the precautionary seizure order on the Sito property in Ramón Ribeyro No. 210 Miraflores, inscribed in item No. 41881607 (File No. 270050) of the Real Property Registry of Lima, was signed. account that they acquired the property of their former owners Gabriela Castro Pollitt and Cesar Ferrand Cillóniz, as stated in the private document (Minute) dated March 1 of ño 2000 certified by the Notary Public of Lima, Dr. Eduardo Laos de Lamas, who certifies that on March 3, 2000, he entered his office under No. 21528 minutes of purchase and sale for the property subject to attachment.

After the analysis of the file under study, it was found that the processing of the process began on August 14, 2003, with the filing of the lawsuit and ended on May 29, 2007, with the Supreme Court of Cassation who declared the cassation appeal filed on page 284 by Daniel Orlando Padilla Gassols, as a result, nullifying the verdict on page 245 dated May 26, 2006, issued by the First Civil Chamber of the Superior Court of Justice of Lima, which revokes the decision of leaflets 150 of July 13, 2004, which declares the lawsuit well founded and, reforming the declare unfounded, however, acting in the instance's office confirmed the judgment issued by the A quo de fojas 150, its date July 13 of 2004, which declares well founded, the publication of this resolution was reported in the Official Journal of Peru, as described in this paper.

**KEYWORDS: PROPERTY THIRDP ARTY**

## TABLA DE CONTENIDOS

CARATULA .....	I
DEDICATORIA .....	II
AGRADECIMIENTO .....	III
RESUMEN .....	IV
ABSTRACT .....	V
TABLA DE CONTENIDOS .....	VI
INTRODUCCIÓN .....	VII
SÍNTESIS DE LA DEMANDA .....	01
SÍNTESIS DE LA CONTESTACION DE LA DEMANDA .....	03
PRINCIPALES RECAUDOS Y MEDIOS PROBATORIOS .....	14
SINTESIS DE LA AUTO DE SANEAMIENTO .....	21
SINTESIS DE LA AUDIENCIA CONCILIATORIA .....	21
SINTESIS DE LA AUDIENCIA DE PRUEBAS .....	21
SENTENCIA DEL JUEZ ESPECIALIZADO .....	23
SENTECIA DE LA SALA ESP. DE LA CORTE SUPERIOR .....	28
SENTECIA DE LA CORTE SUPREMA: CASACION .....	38
JURISPUDENCIA .....	49
DOCTRINA .....	54
SINTESIS ANALITICA DEL TRAMITE PROCESAL .....	62
OPINION ANALITICA DEL TRATAMIENTO DEL ASUNTO SUB-MATERIA .....	69
CONCLUSIONES	
RECOMENDACIONES	
REFERENCIAS	

## INTRODUCCIÓN

Basándome en el análisis del Expediente N° 40776-2003, relacionado con la demanda interpuesta ante el 38° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, por don Daniel Orlando Padilla Gassols interpone demanda de Tercería de Propiedad contra el Banco Internacional del Perú – Interbank y Gabriela Castro Pollitt, asimismo, el Banco Internacional del Perú – Interbank interpuso demanda ejecutiva de obligación de dar suma de dinero contra Gabriela Castro y otros (Exp:N°1999-46795-0-0100) ordenando su juzgado en fecha 3 de abril del 2000 se trabe la medida cautelar de embargo sobre el inmueble Sito en Ramón Ribeyro N°210 Miraflores, introducido en la partida N° 41881607 (Ficha N°270050) del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, teniendo en cuenta que adquirieron la propiedad de sus antiguos propietarios Gabriela Castro Pollitt y Cesar Ferrand Cillóniz, conforme prevalece en el escrito privado (Minuta) de fecha 01 de Marzo del año 2000 certificado por el Notario Público de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lamas, quien certifica que con fecha 03 de marzo del 2000, ingreso su oficio bajo el N°21528 minuta de compra y venta por el inmueble materia de embargo.

La materia de la Litis está relacionado al tema de TERCERIA DE PROPIEDAD, pues todo esto tiene inicio en la legislación civil peruana no registra una descripción legal de tercería de propiedad, no obstante, el artículo 100° del Código Procesal Civil, contextualiza la tercería de propiedad como la intromisión exceptuante de propiedad o de derecho preferente. Manifiesta que puede injerirse en un proceso quien pretenda que se le considere su derecho en oposición a los litigantes, como consecuencia de alguna medida cautelar ejecutada sobre un bien de su propiedad o sobre el cual tuviera un mejor derecho que el titular de la medida cautelar, asimismo, de ello ver si la promulgación del VII Pleno Casatorio Civil soluciona de manera adecuada o no este conflicto jurídicos sobre el cotejo de un bien inmueble embargado inscrito en el registro y el derecho real de propiedad no inscrito en los procesos de tercería de propiedad, ante ello, se suele invocar a un proceso judicial de ejecución de obligaciones, en el cual lo elogiado es pretender una medida cautelar (herramienta o mecanismo procesal, utilizado con el fin de asegurar un resultado futuro plasmado en una sentencia), respecto de los bienes del deudor a fin de deparar la garantía del crédito.

Finalmente el proceso se apertura el 14 de agosto del año 2003, con la interpolación de la demanda y dando fin el 29 de mayo de 2007, con la ejecución suprema de casación, en la que fallan fundado, se inserta algunas jurisprudencias de los últimos diez años que guardan vínculo con el coetáneo expediente, asimismo, también con la doctrina presente materia de Litis.

## **SÍNTESIS DE LA DEMANDA**

“El 14 de agosto del año 2013, Daniel Orlando Padilla Gassols, postula su demanda al Trigésimo Octavo Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, por Tercería Excluyente de Dominio o de Propiedad, contra el Banco Internacional del Perú-INTERBANK y a Gabriela Castro Pollitt”, a fin de que dejen sin efecto y ordene a levantar la medida cautelar recaída en el inmueble sito en Ramón Ribeyro N°210, Miraflores.

### **1.1.1 Petitorio**

El querellante, postula que a nivel judicial se determine que dejen sin efecto y ordene se proceda a levantar la medida cautela (embargo en forma de inscripción) recaída en el inmueble de propiedad del demandante, sito en Ramón Ribeyro N°210, Miraflores.

### **1.1.2 Fundamentos de Hecho**

Don Daniel Orlando Padilla Gassols interpone demanda de Tercería de Propiedad contra el Banco Internacional del Perú – Interbank y Gabriela Castro Pollitt, asimismo, el Banco Internacional del Perú – Interbank interpuso demanda ejecutiva de obligación de dar suma de dinero contra Gabriela Castro y otros (Exp:N°1999-46795-0-0100) ordenando su juzgado en fecha 3 de abril del 2000 se trabe la medida cautelar de embargo sobre el inmueble Sitio en Ramón Ribeyro N°210 Miraflores, anotado en la partida N° 41881607 (Ficha N°270050) del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, teniendo en cuenta que adquirieron la propiedad de sus antiguos propietarios Gabriela Castro Pollitt y Cesar Ferrand Cillóniz, conforme figura en el documento privado (Minuta) de fecha 01 de Marzo del año 2000 certificado por el Notario Público de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lamas, quien certifica que con fecha 03 de marzo del 2000, ingreso su oficio bajo el N°21528 minuta de compra y venta por el inmueble materia de embargo.

La fecha cierta de la minuta de compra y venta (es decir 01 de marzo del 2000) es anterior a la fecha de inscripción de Embargo en forma de inscripción ordenando por el Juzgado pues éste -el embargo- se presenta el Registro de Propiedad inmueble en fecha 13 de abril del 2000 (fecha de mesa de partes) y se inscribe el 17 de mayo de 2000, señalan que adquirieron la propiedad con justo título y de buena fe el inmueble de quienes figuraban como propietarios en el Registro de la propiedad inmueble en fecha 1° de marzo del 2003,

los señores Gabriela Castro Pollitt y César Ferrand Cillóniz, quienes a su vez adquirieron el que hoy es su inmueble mediante escritura pública de fecha 10 de diciembre de 1980 otorgada ante Notario Felipe de Osma Elías, asimismo, el demandante y su cónyuge actualmente propietarios desde 01 de marzo del 2000 del inmueble materia de proceso seguido ante el Juzgado con Expediente N°1999-46795-0-0100, se presentaron con la minuta de fecha cierta ante la municipalidad de Miraflores en la cual figura como propietario del inmueble Sitio en calle Ramón Ribeyro N° 210 Miraflores, desde el primero de marzo del 2000.

La Jefa de la Unidad de Registro y Orientación Tributaria la Municipalidad Miraflores deja expresa constancia que el inmueble materia de la presente demanda los se encuentra registrado a nombre de Daniel Orlando Padilla Gassols con fecha de adquisición 01 de marzo del 2000, como bien indica la Notaría Laos De Lama en su "Certificación Notarial", a la Minuta de fecha 01 de marzo 2000 se le reasigno el número N°23692 en donde claramente se aprecia en la cláusula segunda de la Minuta de fecha 27 septiembre del 2000 y escritura pública del 03 de octubre del mismo año, extendida ante Notario Público indicado Dr. Eduardo Laos De Lama, que el primer pago es de US\$10,000.00 se hizo efectivo en fecha 01 de marzo del 2000, misma fecha en que se firmó la minuta que acreditó como propietarios al demandante y su cónyuge.

Asimismo, hacen de conocimiento al Juzgado que las personas demandantes viven en el inmueble Sitio en Ramón Rivera N°210 Miraflores, desde la fecha en que celebra el contrato de compra y venta a su favor, los medios probatorios adjuntos a la demanda están probados que el antes mencionado es de propiedad del demandante y su cónyuge, señalan que no pueden responder por obligaciones que no han contraído, por lo que se solicita que se deje sin efecto el embargo en forma de retención recaído sobre el inmueble indicado.

## **2. SÍNTESIS DE LA CONTESTACION DE LA DEMANDA.**

### **2.1 FUNDAMENTOS DE HECHO**

El representante legal del Banco Interbank sostuvo en primer lugar que los deudores Gabriela Castro Pollitt y César Ferrand Cillóniz nunca habían manifestado que efectuaron la venta del inmueble en cuestión, y por lo que se procedió conforme con la demanda original de obligación de dar suma de dinero en trabar como medida cautelar el embargo como inscripción sobre el inmueble sito en la calle Ramón Ribeyro N° 210 del distrito de Miraflores – Lima, que se presumía por entonces era de propiedad de la pareja demandada por deuda; y en segundo lugar el demandado alegó la formulación de tachas sobre los documentos de certificación notarial realizada por notario público de Lima, Sr. Eduardo Laos de Lama, así como sobre la calca legalizada de la minuta de compraventa del 01/03/2000, asimismo, sobre la Constancia emitida por la Jefa de Unidad de Registro y Orientación Tributaria de la Municipalidad de Miraflores, en que según el demandado, dichos documentos supuestamente incurrieran en falsedad y en la nulidad correspondiente.

El codemandado sostiene que al momento de haberse dispuesto e inscrito la afectación de embargo en forma de inscripción, la propiedad afectada figuraba a nombre de la codeudora (Gabriela Castro Pollitt), conforme se registraba en el rubro denominado “Gravámenes y Cargas”, Asiento D – 00001 del Registro de Inmuebles; siendo que es con posterioridad a la expedición e inscripción de la medida cautelar de embargo, en que se dio la transferencia de la propiedad a favor de la Sociedad Conyugal conformada por la pareja matrimonial Padilla – Higashi, la que se realizaría en base a la minuta de compraventa del 27/09/2000, que se elevó a escritura pública el 03/10/2000, conforme como acto inscrito en el registro C-00002 de la Partida Electrónica N° 41881607 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima y Callao.

En base a lo sustentado, se tiene que a criterio del demandado llegaba a considerar que carecía de fundamento la pretensión del demandante, en cuanto que se levantara la afectación dispuesta sobre la propiedad inmueble en cuestión; ya que consideraba sobre la adquisición efectuada por el demandante Padilla, se realizó supuestamente con suma posterioridad a la medida de embargo dispuesta por el Juzgador que la llegó a ordenar, así como en base a la inscripción de dicho acto en el registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima y Callao, conforme se acreditan en los documentos públicos referidos por el propio demandado, y que presuntamente no llegan a ser desvirtuados por

la mencionada certificación notarial, minuta y la constancia que ha presentado el demandante.

## **2.2 FUNDAMENTOS DE DERECHO**

- Conforme establece el artículo 203 del Código Civil (Principio de legitimación), en concordancia con el artículo 7 del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por resolución de Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N°195-2001-SUNARP-SN, el contenido de la inscripción se presume cierto y produce sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez.
- Hace mención al artículo 656 del Código Procesal Civil y el artículo 2012 del Código Civil que amparo lo acondicionado en el art. 442, inc. 5, del CPC, ofrecen como medios probatorios del escrito de la contestación de la demanda.

FOTOCOPIAS DE LA DEMANDA

PODER JUDICIAL  
Lima  
Especialista: Terrel Chachi, Edgardo  
Expediente: 1999-46795-0-0100  
Escrito N°: 1  
Sumilla: Demanda de Tercera de  
Propiedad

SEÑOR JUEZ DEL TRIGESIMO OCTAVO JUZGADO ESPECIALIZADO EN  
LO CIVIL DE LIMA:

DANIEL ORLANDO PADILLA GASSOLS, <sup>(1)</sup> identificado con DNI N°08202372,  
con domicilio real en Calle Los Cipreses N°355, San Isidro - Lima, señalando  
domicilio procesal para estos efectos en la Casilla 13469 de la Central de  
Notificaciones del Poder Judicial, a Ud. atentamente digo:

I. PETITORIO.- Que, interpongo demanda de TERCERA EXCLUYENTE DE  
DOMINIO O DE PROPIEDAD <sup>(2)</sup> contra el Banco Internacional del Perú -  
INTERBANK -, domiciliado en Carlos Villarán N°140 (Esquina Paseo de la  
República y Av. Javier Prado Este), La Victoria (Lima 13) y Gabriela Castro  
Padilla (Exp. 1999-46795-0-0100), domiciliada en Av. Víctor Maurtua N°324,  
Dpto. 101, San Isidro - Lima, con la finalidad de que su Despacho deje sin  
efecto y ordene se proceda a levantar la medida cautelar (embargo en forma de  
Inscripción) recaída en el inmueble de propiedad mío y de mi esposa, Romy  
Cecilia Higashi Gallo, sito en Ramón Ribeyro N°210, Miraflores, por los  
siguientes fundamentos de hecho y de derecho que paso a exponer:

II. FUNDAMENTOS DE HECHO DEL PETITORIO.- Son los siguientes:

PRIMERO.- Que, el Banco Internacional del Perú - INTERBANK - interpuso  
demanda ejecutiva de obligación de dar suma de dinero contra Gabriela Castro



*Resol. Judicial*  
**AUTO**



Pollitt y otros (Exp: 1999-46795-0-0100-J-CI-38) ordenando su Juzgado en fecha 3 de abril del 2000 se trabé la medida cautelar de embargo sobre el inmueble sito en Ramón Ribeyro N°210, Miraflores, e inscrito en la Partida N°41881607 (Ficha N°270050) del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.  
**SEGUNDO.-** Que, el Juzgado se sirva disponer el levantamiento dejando sin efecto el embargo en forma de inscripción y la renovación del mismo (asientos D1 y D4 de la Partida N°41881607) recaída sobre el inmueble de mi propiedad sito en Ramón Ribeyro N°210, Miraflores, e inscrito en la Partida N°41881607 (Ficha N°270050) del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, el mismo que fuera ordenado por su Juzgado.

**TERCERO.-** Mi esposa y el recurrente somos propietarios del inmueble sito en Ramón Ribeyro N°210, Miraflores, inscrito en la Partida N°41881607 (Ficha N°270050) del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, el mismo que adquirimos de sus anteriores propietarios -Gabriela Castro Pollitt y César Ferrand Cillóniz - conforme consta en el documento privado (**Minuta**) de fecha 1° de marzo del año 2000 certificado por el Notario Público de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, quien certifica que en fecha 3 de marzo del 2000 ingresó a su oficio y bajo el número 21528 la minuta de compra venta indicada por el inmueble materia del embargo ordenado por su Juzgado y en la que figuramos mi esposa, Romy Cecilia Higashi Gailo y yo, como adquirentes.

**CUARTO.-** La fecha cierta de la minuta de compra venta (es decir 1° de marzo del 2000) es anterior a la fecha de inscripción del Embargo en Forma de Inscripción ordenado por su Juzgado pues éste - el embargo - se presenta al Registro de la Propiedad Inmueble en fecha 13 de abril del 2000 y se inscribe el 17 de mayo del 2000.

*la certificación de la minuta de compra venta ingresó a su oficio el 03 de marzo del 2000*

*inscripción registrada*

*Minuta de compra venta de fecha 01 de marzo del 2000*



**QUINTO.-** Mi esposa y el recurrente adquirimos con justo título y buena fe, el inmueble de quienes figuraban como propietarios en el Registro de la Propiedad Inmueble en fecha 1° de marzo del 2000, señores Gabriela Castro Pollitt y César Ferrand Cillóniz, quienes a su vez adquirieron el que hoy es nuestro inmueble mediante Escritura Pública de fecha 10 de diciembre de 1980 otorgada ante Notario Felipe de Osma Elías.

**SEXTO.-** Más aún, señor Juez, mi cónyuge y el suscrito, en su calidad de propietarios desde el 1° de marzo del 2000 del inmueble materia del proceso seguido ante su Juzgado (Exp. 1999-46795-0-0100), nos presentamos con la minuta de fecha cierta ante la Municipalidad de Miraflores en la cual, asimismo, figuramos como propietarios del inmueble sito en calle Ramón Ribeyro N°210, Miraflores desde el 1° de marzo del 2000, y

**SETIMO.-** Efectivamente, señor Juez, la Dra. Jessica Vizcarra Alvizuri, Jefa de la Unidad de Registro y Orientación Tributaria de la Municipalidad de Miraflores, deja expresa constancia que el inmueble materia de la presente demanda los encuentra registrado a nombre de Daniel Orlando Padilla Gassols, con fecha de adquisición: 01/03/2000".

**OCTAVO.-** Que y como bien indica el Notario Laos De Lama en su "Certificación Notarial", a nuestra Minuta de fecha 1° de marzo del 2000 se le reasignó el número 23692 en donde claramente se aprecia en la cláusula segunda de la Minuta de fecha 27 de setiembre del 2000, y Escritura Pública del 3 de octubre del mismo año extendida ante el Notario Público indicado, Dr. Eduardo Laos de Lama, que el primer pago de US\$10,000.00 se hizo efectivo en fecha 1° de marzo del 2000, misma fecha en que se firmó la minuta que nos acreditó como propietarios a mi esposa y al suscrito.



NOVENO.- Que, si en el mes de abril del 2000 su Juzgado ordenó un "EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN" sobre nuestro inmueble, ello se hizo con desconocimiento de nuestra parte pues nosotros actuamos con justo título y buena fe siendo considerados propietarios desde el 1° de marzo del año 2000 tal como lo acreditan la Certificación Notarial expedida por el Notario Público, Dr. Eduardo Laos De Lama de fecha 13 de agosto del 2003, y la Constancia expedida por la Jefa de la Unidad de Registro y Orientación Tributaria de la Municipalidad de Miraflores, Dra. Jessica Vizcarra Alvizuri, en fecha 12 de agosto del 2003.

DECIMO.- Que, debemos hacer de conocimiento del Juzgado que el recurrente y su cónyuge venimos viviendo en el inmueble sito en Ramón Ribeyro N°210, Miraflores, desde la fecha en que se celebró el contrato de compra venta a nuestro favor.

DECIMO PRIMERO.- Que, con los medios probatorios adjuntos a la demanda, esta probado que el inmueble sito en Ramón Ribeyro N°210, Miraflores, es de propiedad de mi esposa y del suscrito, señores Daniel Oriando Padilla Gassois y Romy Cecilia Higashi Gallo, por lo que mal puede, entonces, responder por obligaciones que no hemos contraído por lo que solicitamos a su Despacho se sirva dejar sin efecto el embargo en forma de retención recaído sobre el inmueble indicado. *Inscripción*

\* III.- FUNDAMENTACION JURIDICA DEL PETITORIO.- Fundo mi demanda en lo establecido en el artículo 923 del Código Civil el cual señala los derechos del propietario de usar, gozar y disfrutar del bien que le corresponde y también por el artículo 949 del mismo Cuerpo de Leyes que establece que la sola



Art. 949



obligación de enajenar un inmueble hace al acreedor propietario de él.  
Asimismo, fundamos nuestra demanda en lo dispuesto por el artículo 1529 del Código señalado que indica que por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero.

Del mismo modo, baso mi demanda en lo estipulado por el artículo 100 del Código Procesal Civil el mismo que señala que puede intervenir en un proceso quien pretende se le reconozca su derecho en oposición a los litigantes y como consecuencia de alguna medida cautelar ejecutada sobre un bien de su propiedad sobre el cual tuviera un mejor derecho que el titular de la medida cautelar, así como en los artículos 533 y siguientes del mismo Cuerpo de Leyes.

Por otro lado, menciono las siguientes Jurisprudencias con referencia al Artículo 949 del Código Civil:

a) "Conforme al artículo 949 del Código Civil la sola obligación de transferir un **bien inmueble** determinado hace al acreedor propietario del bien, por lo que si se demuestra que se constituyó dicha obligación se presume que ha operado la transferencia de dominio. Asimismo, por el incumplimiento en el pago no se pueda extraer la conclusión de que la obligación no existió".

(Cas. 597-96-Callao, Sala Civil de la Corte Suprema, El Peruano, 30/05/98, p.855).

b) "La transferencia de propiedad en nuestro sistema opera extrarregistralmente, es decir, con la sola creación de la relación obligatoria de las partes, la que nace en este caso del contrato de compraventa; asimismo, no es menos cierto que dicho acto jurídico debe



merecer fe respecto a la fecha de su celebración, a fin de determinar la calidad de propios o conyugales de los bienes adquiridos.”

(R. 219-98-ORLC/TR, Jurisprudencia Registral, Año III, Vol. VI, p.257)

**IV. VIA PROCEDIMENTAL.-** La presente demanda se tramitará por la vía del proceso abreviado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 486 inciso 5) del Código Procesal Civil.

**V. MEDIOS PROBATORIOS.-** Ofrezco los siguientes medios probatorios:

1. Certificación Notarial expedida por el Notario Público de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, quien certifica que en fecha 3 de marzo del 2000 ingresó a su oficio y bajo el número 21528 la minuta de compra venta de fecha 1° de marzo del 2000, cuya copia acompaña engrapada, del inmueble ubicado en Ramón Ribeyro N°210, Miraflores, y en la que figuramos como adquirentes mi esposa, Rorry Cecilia Higashi Gallo y el suscrito, Daniel Orlando Padilla Gassols.
2. Constancia de la Jefa de la Unidad de Registro y Orientación Tributaria de la Municipalidad de Miraflores quien deja expresa constancia que el inmueble materia de la presente demanda "se encuentra registrado a nombre de Daniel Orlando Padilla Gassols, con fecha de adquisición 01/03/2000".
3. Copia de la Escritura Pública de fecha 3 de octubre del 2000 donde está inserta la Minuta de Compra – Venta de fecha 27 de setiembre del 2000 que en su cláusula Tercera estipula que US\$10,000.00 del total de



US\$50,000.00 acordados por la transferencia fueron pagados en fecha 1<sup>o</sup> de marzo del 2000.

4. Copia de la Hoja Resumen (HR) de la Dirección de Rentas de la Municipalidad de Miraflores en donde consta la inscripción de la propiedad a nombre del suscrito.
5. Copia de la Hoja Resumen (HR) de la Dirección de Rentas de la Municipalidad de Miraflores en donde consta el Descargo sobre mi propiedad efectuado por Gabriela Castro de Ferrand.
6. Copia Literal de la Ficha N°270050 y Partida N°41881607 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima del inmueble sito en Ramón Ribeyro N°210, Miraflores, donde consta el Embargo en forma de Inscripción y su Renovación en los asientos D01 y D04, respectivamente, ordenados por su Despacho.

VI. NOTIFICACION.- Que la notificación con copia de la demanda y anexos se haga llegar a los demandados a los siguientes domicilios: a) Banco Internacional del Perú – INTERBANK -: Carlos Villarán N°140 (Esquina Paseo de la República y Av. Javier Prado Este), La Victoria (Lima 13) b) Gabriella Castro Pollitt: Av. Víctor Maúrtua N°324, Dpto. 101, San Isidro – Lima.

**POR TANTO:**

A usted, señor Juez, sírvase dar trámite a la presente demanda tramitándola conforme a su naturaleza y declarándola fundada en su oportunidad.

**VIII. ANEXOS.-**

- 1-A. Copia Simple de mi DNI
- 1-B. Certificación Notarial expedida por el Notario Público de Lima, Dr. Eduardo Lacs de Lama, quien certifica que en fecha 3 de marzo del 2000 ingresó a su



oficio y bajo el número 21528 la minuta de compra venta de fecha 1° de marzo del 2000, cuya copia acompaña engrapada, del inmueble ubicado en Ramón Ribeyro N°210, Miraflores, y en la que figuramos como adquirentes mi esposa, Romy Cecilia Higashi Gallo y el suscrito.

1-C. Constancia de la Jefa de la Unidad de Registro y Orientación Tributaria de la Municipalidad de Miraflores quien deja expresa constancia que el inmueble materia de la presente demanda "se encuentra registrado a nombre de Daniel Orlando Padilla Gassols, con fecha de adquisición 01/03/2000"

1-D. Copia de la Escritura Pública de fecha 3 de octubre del 2000 donde está inserta la Minuta de Compra - Venta de fecha 27 de setiembre del 2000 que en su cláusula Tercera estipula que US\$10,000.00 del total de US\$50,000.00 acordados por la transferencia fueron pagados en fecha 1° de marzo del 2000.

1-E. Copia de la Hoja Resumen (HR) de la Dirección de Rentas de la Municipalidad de Miraflores en donde consta la inscripción de la propiedad a nombre del suscrito.

1-F. Copia de la Hoja Resumen (HR) de la Dirección de Rentas de la Municipalidad de Miraflores en donde consta el Descargo sobre mi propiedad efectuado por Gabriela Castro de Ferrand.

1-G. Copia Literal de la Ficha N°270050 y Partida N°41881607 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima del inmueble sito en Ramón Ribeyro N°210, Miraflores, donde consta el Embargo en forma de Inscripción y su Renovación en los asientos D01 y D04, respectivamente, ordenados por su Despacho.

1-H. Recibo de Pago de la tasa judicial arancelaria por ofrecimiento de pruebas.



PRIMER OTROSI DECIMOS: Que, adjuntamos las respectivas cédulas de notificación, el arancel judicial correspondiente y copias del presente escrito.

SEGUNDO OTROSI DECIMOS: Que, al amparo de lo dispuesto por el artículo 65 del Código Procesal Civil, se deja constancia que el suscrito interviene en forma individual por ser propietario de un patrimonio autónomo.

TERCER OTROSI DECIMOS: Que, al amparo de lo dispuesto por el Art. 80 del Código Procesal Civil delego a mis abogados, Dres. Juan Antonio Pizarro Sabogal y Elmer Rodríguez Morales, para que cualquiera de ellos indistintamente o conjuntamente ejerzan las facultades generales de representación establecidas en el Art. 74 del acotado cuerpo de leyes declarando que estoy instruido del alcance de la delegación que estoy otorgando.

CUARTO OTROSI DECIMOS.- Que designamos a Jenny Melina Rodríguez Morales, identificada con DNI 40277974, para que se apersona al acto de notificación por nota para realizar la lectura de la resolución respectiva a la vista del expediente. Asimismo, se la autoriza para que pueda recoger edictos, oficios, exhortos, partes, copias certificadas y demás documentos pertinentes.

Lima, 14 de agosto del 2003

JUAN ANTONIO PIZARRO SABOGAL  
A B O G A D O  
R. C. P. C. 11619

Elmer Rodríguez Morales  
ABOGADO  
R. C. P. C. 25224



**FOTOCOPIA DEL AUTO ADMISORIO**



EXP. 40776-2003.38JCL  
RESOLUCION NRO DOS.

Lima, Dieciocho de setiembre del dos mil tres.-

30/09

**AUTOS Y VISTOS:** Con la copia legalizada de la Minuta de Compra-Venta y Testimonio de escritura pública que se adjuntan, tengase presente y por cumplido el mandato conferido por resolución número uno; y proveyendo como corresponde la demanda de fecha 18 de agosto último; Al Principal con los documentos y tasa judicial que se adjuntan, **ATENDIENDO: PRIMERO:** Que, la presente demanda reúne los requisitos de admisibilidad y procedencia exigidos por los artículos 424 y 425 del Código Procesal Civil, así como el requisito especial de admisibilidad requerido por el artículo 535 del acotado cuerpo legal, y no se encuentra incurso dentro de las causales de inadmisibilidad o improcedencia establecidos por los artículos 426 y 427 del mismo cuerpo legal, concurriendo los presupuestos procesales y condiciones de la acción; **SEGUNDO:** Que, asimismo, la demanda se encuentra prevista dentro de los alcances del inciso 5 del artículo 486 del Código Adjetivo; **TERCERO:** Que, siendo ello así, de conformidad con los artículos 430 y 491 inciso 5 del Código Procesal Civil: **ADMITASE** la demanda de **TERCERIA DE PROPIEDAD** interpuesta por **DANIEL ORLANDO PADILLA GASSOLS** contra **BANCO INTERNACIONAL DEL PERU- INTERBANK Y GABRIELA CASTRO POLLITT**, la misma que se tramitará en la vía correspondiente al **proceso ABREVIADO**, confiriéndose traslado a los demandados por el plazo de diez días para que contesten la demanda, bajo apercibimiento de ser declarada su rebeldía; teniéndose por corregidos los **medios probatorios que se precisan**, reservándose el Juzgado la facultad de admitirlos en su oportunidad; y, para los efectos del artículo 536 del Código Procesal Civil: **SUSPÉNDASE** la **ejecución forzada**, respecto del inmueble inscrito en la Partida N° 41881607 (Ficha N° 270050) del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, en el expediente N° 46795-1999, seguido entre las partes demandadas en la presente causa, por encontrarse en estado de ejecución; agregándose copia certificada de la presente resolución al referido expediente (46795-1999); al primero, segundo otrosí: Téngase presente; Al Tercero otrosí: Téngase presente la Representación Procesal que se otorga a los letrados que autorizan el presente recurso; al cuarto otrosí: Téngase presente la autorización que se indica para los fines permitidos por ley.-

**PODER JUDICIAL**  
*[Signature]*  
Dr. Carlos Armando Huerta Ortega  
J U E Z  
13º Juzgado Especializado en lo Civil  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

**PODER JUD.**  
*[Signature]*  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

*cuente de la*

**FOTOCOPIAS DE LA CONTESTACION DE LA DEMANDA**

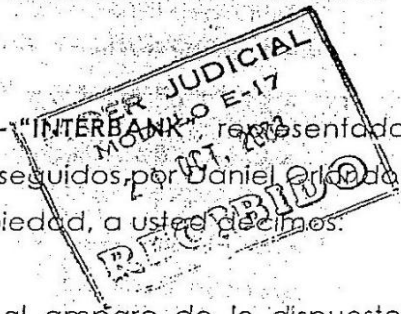
20 OCT. 2003

Expediente : 40776 - 2003  
Cuaderno : Principal  
Escrito : 2  
Sumilla : Contestación



**AL SEÑOR JUEZ DEL TRIGÉSIMO OCTAVO JUZGADO ESPECIALIZADO DE LIMA:**

**BANCO INTERNACIONAL DEL PERÚ - "INTERBANK"** representada por el señor José Antonio Trivelli Kuljevan, en los seguidos por Daniel Orlando Padilla Gassols, sobre Tercería Excluyente de Propiedad, a usted decimos.



Que dentro del término de ley y al amparo de lo dispuesto en el artículo 491, inciso 5, del Código Procesal Civil, cumplimos con CONTESTAR LA DEMANDA en los términos siguientes:

**FUNDAMENTOS DE HECHO:**

1. Es el caso, señor juez, que como bien señala el tercerista, esta parte promovió por ante el Trigésimo Sexto Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, expediente No.46795-99, un proceso de Obligación de Dar Suma de Dinero en la vía ejecutiva contra la empresa Plásticos Fort S.A., Gabriela Castro Pollitt y otro.
2. No encontrándose garantizada la obligación reclamada, esta parte solicitó, vía medida cautelar, diversas afectaciones, entre ellas, una de embargo en forma de inscripción sobre el inmueble ubicado en jirón Ramón Ribeyro No.210, años, distrito de Miraflores, Lima, inscrito en la Partida Electrónica No.41881607 del Registro de la Propiedad Inmteble de la Oficina Registral de Lima y Callao.
3. Tal como se advierte de la simple revisión de la Partida Electrónica anteriormente descrita, AL MOMENTO DE DISPONERSE E INSCRIBIRSE LA AFECTACIÓN DE EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN, LA PROPIEDAD





AFECTADA FIGURABA A NOMBRE DE NUESTRA CODEUDORA, señora Gabriela Castro Pollitt, tal como consta en el rubro denominado "Gravámenes y Cargas", Asiento D-00001.

Uso en vía de hecho

4. ES CON SUMA POSTERIORIDAD A LA EXPEDICIÓN E INSCRIPCIÓN DE LA MEDIDA CAUTELAR antes señalada, A LA FECHA EN QUE SE TRANSFIERE LA PROPIEDAD A FAVOR DE LA SOCIEDAD CONYUGAL CONFORMADA POR LOS SEÑORES PADILLA - HIGASHI, la que se realizó en virtud a la minuta de compraventa de fecha 27 de septiembre de 2000, elevada a Escritura Pública el 3 de octubre de ese mismo año por el notario Eduardo Laos de Lama, acto que figura inscrito en el asiento C-00002 de la Partida Electrónica No.41881607 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima y Callao.

5. Carece entonces de fundamento la pretensión del demandante, de que se levante la afectación dispuesta sobre la propiedad antes descrita, pues LA ADQUISICIÓN FUE REALIZADA CON suma POSTERIORIDAD A LA MEDIDA DE EMBARGO DISPUESTA por el juzgador que la ordenó, así como a la inscripción de dicho acto en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima y Callao, tal como demuestran los documentos públicos anteriormente mencionados, los que no son desvirtuados por la "certificación notarial", "minuta" y la "constancia" que presenta el demandante.

6. La denominada "CERTIFICACIÓN NOTARIAL" realizada por el señor Eduardo Laos de Lama SE ENCUENTRA ENERVADA CON LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA Y MUTUO DE DINERO CON GARANTÍA HIPOTECARIA de fecha 3 de octubre de 2000 que obra en autos como anexo I-D del escrito de demanda.

7. En efecto, CONFORME DA FE EL SEÑOR EDUARDO LAOS DE LAMA EN LA ESCRITURA PÚBLICA ANTES ALUDIDA, EL CONTRATO PRIVADO QUE

MOTIVA SU INTERVENCIÓN Y QUE ELEVA A LA CONDICIÓN DE DOCUMENTO PÚBLICO, TIENE COMO FECHA DE SUSCRIPCIÓN EL 27 DE SEPTIEMBRE DE 2000, tal como consta en el propio documento.

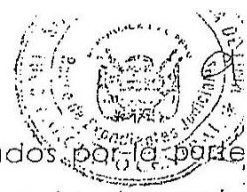
8. ESA ESCRITURA PÚBLICA, LA DE TRANSFERENCIA Y MUTUO CON GARANTÍA HIPOTECARIA, DIO LUGAR A QUE EL ACTO JURÍDICO LLEVADO A CABO SEA INSCRITO EN LOS ASIENTOS C-00002 y D-00003 de la Partida Electrónica No.41881607 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima y Callao. ✓

9. Más aún, DICHO DOCUMENTO, es decir, LA MINUTA PRESENTADA por el demandante, SE CONTRAPONA A AQUÉL QUE ORIGINA LA ESCRITURA PÚBLICA TANTAS VECES MENCIONADA, NO SÓLO POR LA FECHA QUE CONTIENE, SINO QUE, ADEMÁS, POR LAS DECLARACIONES QUE FORMULA.

10. TAMBIÉN OCURRE LO PROPIO CON LA DENOMINADA "CONSTANCIA" emitida por la Jefa encargada de la Unidad de Registro y Orientación Tributaria de la Municipalidad Distrital de Miraflores, LA QUE SE CONTRADICE CON LAS COPIAS DE LAS HOJAS DE RESUMEN EN LAS QUE CONSTAN TANTO EL DESCARGO de su anterior propietaria, ASÍ COMO LA INSCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD INMUEBLE MATERIA DE JUICIO a nombre del señor Padilla y su cónyuge, las cuales son EMITIDAS CON FECHA POSTERIOR A LA AFECTACIÓN JUDICIAL DISPUESTA EN NUESTRO FAVOR. ✓

11. En todo caso sólo puede concluirse que dicha adquisición, la que alega la parte demandante, es únicamente contemporánea a la declaración realizada el 03 de julio de 2000; con oportunidad del descargo realizado por la anterior propietaria, así como la inscripción a nivel municipal a nombre de la sociedad conyugal Padilla - Higashi.





12. Se concluye entonces que los documentos presentados, por la parte contraria, así como los argumentos esgrimidos con la demanda formulada, no demuestran que la adquisición del inmueble materia de litis por parte de los señores Padilla - Higashi, sea anterior al embargo en forma de inscripción.

### FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

→ Principio de Legitimación

1. Conforme establece el artículo 2013 del Código Civil, en concordancia con el artículo VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos No.195-2001-SUNARP-SN, EL CONTENIDO DE LA INSCRIPCIÓN SE PRESUME CIERTO y produce sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez.
2. En el caso presente, señor juez, los documentos presentados por el señor Padilla Gassols con ocasión de la demanda de tercera que interpone, no desvirtúan que la compraventa realizada sea anterior a la medida de embargo en forma de inscripción dispuesta a favor de esta parte.
3. Nuestra legislación, señor juez, no prohíbe la transferencia de los inmuebles afectados. En ese caso, de transferirse la propiedad, conforme establece el artículo 656 del Código Procesal Civil, el adquirente o sucesor, asume la carga hasta por el monto afectado, lo que es jurídicamente válido, tal como establece el artículo 2012 del Código Civil, pues la sociedad conyugal conformada por los señores Padilla e Higashi, al momento de comprar el bien, tenían pleno conocimiento de la afectación que sobre ella recaía.

MEDIOS PROBATORIOS:



Que, al amparo de lo dispuesto en el artículo 442, inciso 5, del Código Procesal Civil, ofrecemos como medios probatorios de nuestro escrito de contestación a la demanda, el mérito de los documentos siguientes:

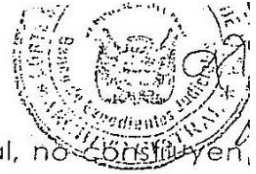
1. Escritura pública de compraventa y mutuo de dinero con garantía hipotecaria de fecha 3 de octubre de 2000 que obra en autos.
2. Partida Electrónica No.41881607 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima y Callao que obra en autos.
3. Certificación notarial realizada por el notario público de Lima, señor Eduardo Laos de Lama, la misma que obra en autos como anexo 1-B del escrito de demanda que obra en autos.
4. Hoja de Resumen en la que consta el descargo de la propiedad por su anterior propietaria, señora Gabriela Castro Pollitt, que obra en autos.
5. Hoja de Resumen en la que consta la inscripción a nivel municipal de la propiedad inmueble materia de juicio a nombre del señor Padilla y su cónyuge, que obra en autos.
6. El informe que deberá solicitar el juzgado, mediante oficio dirigido a la Municipalidad Distrital de Miraflores, a efecto de que precise la fecha en que el demandante o su cónyuge formulan las declaraciones de descargo e inscripción de la propiedad materia de litis.  
La razón por la que se solicita el medio probatorio ofrecido radica en probar a la instancia que los referidos procedimientos administrativos se llevaron a cabo con posterioridad al embargo en forma de inscripción.

**POR LO EXPUESTO:**

A usted, señor juez, pedimos acceder a lo solicitado por ser de ley.

**OTROSÍ DECIMOS:** Que conforme establece el artículo 124 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, en concordancia con los artículos 141, 147 del Código Procesal Civil, así como los artículos 137, numeral 137.3, y 138 de la





Ley No.27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, no ~~consisten~~ en días hábiles aquellos en que el Despacho ha sido suspendido.

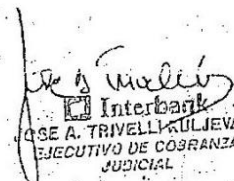
Teniendo en cuenta que el Despacho Judicial ha sido interrumpido el día 14 de octubre del año en curso por efecto de la huelga de los trabajadores del Poder Judicial, dicha fecha no puede ser considerada como día hábil para el cómputo del plazo, tal como establece la ley.


OTROSÍ DECIMOS: Que adjuntamos el recibo que acredita el pago de la tasa judicial por ofrecimiento de medio probatorio.

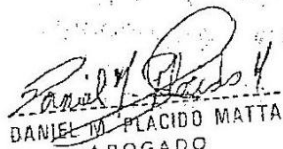
OTROSÍ DECIMOS: Que acompaño copia del presente escrito, así como las respectivas cédulas de notificación.

Lima, 20 de octubre de 2003.

MIGUEL A. VASQUEZ MARROQUÍN  
ABOGADO  
C.A.L. No. 13096

  
Interbank  
JOSE A. TRIVELLY ULJEVAN  
EJECUTIVO DE COBRANZA  
JUDICIAL

  
BRUNO OLCESE CHEPOTE  
ABOGADO  
Reg. C.A.L. 12719

  
DANIEL PLACIDO MATTA  
ABOGADO  
Reg. C.A.L. No. 35691

### **3. SINTESIS DE AUTO SANEAMIENTO**

Que, el 21 de abril del 2004, el Trigésimo Octavo Juzgado Civil de Lima emitió el Auto de Saneamiento, cumpliendo todos los requerimientos en las cuales refieren que: según advierte la investigación de lo actuado que no se han producido excepciones, ni defensas previas, ni se han estructurado piezas de otra naturaleza que perjudiquen el vínculo procesal, en términos jurídicos, es por eso, que se llegó a la terminación de primera etapa, que se encuentra Saneado el proceso y que cumple con toda la relación procesal.

### **4. SINTESIS DE LA AUDIENCIA CONCILIATORIA**

Se deja constancia de que el Juzgado no puede proponer formular conciliación debido a la inasistencia de la co demanda Gabriela Castro Pollitt.

- **FIJACION DE PUNTOS CONTROVERTIDOS:** Determinar si el querellante llegó a obtener el dominio del inmueble materia de Litis, mediante documento de fecha cierta con anterioridad a la medida cautelar de embargo en forma de inscripción y si es oponible a esta medida cautelar y como consecuencia de ello procede o no el levantamiento de dicha medida cautelar.

### **5. SINTESIS DE LA AUDIENCIA DE PRUEBAS**

- **Admisión de medios probatorios del demandante:** ADMITASE el mérito de los medios probatorios ofrecidos en el documento de la contestación de la demanda indicado en el punto 1-6 obrante a fojas 38 - 39 de autos.
- **Del codemandado Banco Internacional del Perú (INTERBANK):** ADMITASE el mérito de las fuentes de prueba ofrecidos en el escrito de contestación de demanda indicados en el punto 1-6, dejándose constancia que habiendo sido tachado las pruebas ofrecidas por la parte demandante respecto los puntos 1-A, 1-B, 1-C, se procede admitir los medios probatorios de los mismos.

El Juzgado dicta la resolución N°10, PRIMERO: Que, conforme es de advertirse en el material probatorio admitidos en el presente juicio, todos ellos resultan ser instrumentales por lo que siendo ello así, no amerita actuación alguna en la audiencia de pruebas que para el efecto señala nuestra norma procesal en este tipo de procesos, SEGUNDO: Que, siendo ello así este Juzgado dispone en este acto tener presente el mérito los documentos admitidos como prueba de las partes al momento de ser resuelta la litis y además en estricta aplicación del artículo 473 inciso primero última parte del código procesal civil se comunican las partes que serán emitido un juzgamiento anticipado del proceso debiendo



indicarse además conforme lo establece el artículo 202 del código acotado dispone el término de cinco días a fin de que se formulen sus alegatos dándose por enterada en este acto la demandante así como el coche costado banco Internacional del Perú Interbank y dejando de ni debiendo notificarse a la codemandada Gabriela Castro Pollitt.

**FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**



EXPEDIENTE : 40776-2003  
 DEMANDANTE : PADILLA GASSOLS DANIEL ORLANDO  
 DEMANDADO : BANCO INTERNACIONAL DEL PERU Y OTRA  
 MATERIA : TERCERIA DE PROPIEDAD.

RESOLUCION N° DOCE  
 Lima, trece de julio  
 Año dos mil cuatro.-

30  
28/09

Poder Judicial  
 Tribunal Superior de Justicia de Lima  
 Oficina de Registro y Orientación Tributaria

VISTOS; resulta de autos que por escrito de folios treintitrés a cuarenta y uno y subsanada mediante escrito de folios cincuenta y nueve a sesenta, DANIEL ORLANDO PADILLA GASSOLS, interpone demanda de TERCERIA DE PROPIEDAD, y la dirige contra el BANCO INTERNACIONAL DEL PERU y GABRIELLA CASTRO POLLIT, manifiesta que ha tomado conocimiento que el Banco Internacional del Perú, interpuso demanda ejecutiva contra Gabriella Pollit y otros, ordenándose a fecha tres de abril del año dos mil, se trabó medida cautelar sobre el inmueble ubicado en Ramon Ribeyro N° 210 - Miraflores; que solicita el levantamiento del embargo en forma de inscripción; que el demandante y su cónyuge son propietarios del inmueble ubicado en Ramon Ribeyro N° 210 - Miraflores, ya que lo adquirieron de sus anteriores propietarios Gabriella Castro Pollit y Cesar Ferrand Cilloniz, conforme consta del documento privado de fecha primero de marzo del año dos mil, certificado por el notario público de Lima, quien certifica que con fecha tres de marzo del año dos mil, ingresó su oficio y bajo el número 52528 la minuta de compra venta por el inmueble materia de embargo y en la que figura conjuntamente con su cónyuge como adquirientes; que la fecha cierta de la minuta de compra venta es anterior a la fecha de inscripción del embargo; que admitida la demanda misma conforme aparece la resolución número dos de folios sesenta y uno, y corrido el traslado respectivo, por su parte el demandado Banco Internacional del Perú contesta la demanda en los términos del escrito de folios noventa y dos a noventa y siete, asimismo mediante escrito de folios ochenta a ochentiseis formula tacha contra los documentos consistentes en: a) la certificación notarial realizada por el notario público de Lima señor Eduardo Laos de Lama; b) Copia Legalizada de la minuta de compra venta que señala como fecha de compra venta el primero de marzo del año dos mil; c) Constancia emitida por la jefa de Unidad de Registro y Orientación Tributaria de la Municipalidad de Miraflores; Que citadas las partes a la Audiencia de Saneamiento y Conciliación como se desprende de la resolución de folios noventa y ocho, ésta se verificó en los términos del acta de folios ciento treinta y siete a ciento treinta y ocho, acto en el cual se dispuso el Juzgamiento Anticipado del

PODER JUDICIAL  
  
 MANUEL ESPEDEZ FÚEZAGA  
 Especialista Legal  
 TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA





proceso y llegando la oportunidad de expedir sentencia; y CONSIDERANDO: PRIMERO: Que, el Banco Internacional del Perú, formula cuestiones probatorias, las mismas que de conformidad con lo establecido en el artículo 301° del Código Procesal Civil se encuentran para ser resueltas en esta etapa del proceso. SEGUNDO: Que, con respecto a la tacha formulada contra la certificación notarial realizada por el Notario Público de Lima, señala que a) dicho documento es falso, en razón de que ese documento es enervado con la escritura pública de compra venta y mutuo de dinero con garantía hipotecaria de fecha tres de octubre del año dos mil; b) que la certificación es nula en razón de que el documento elaborado por el notario escapa a las atribuciones que le fueran conferidas y que se encuentran enumeradas en el artículo 95° de la Ley del Notariado; TERCERO: Que, al respecto es preciso señalar que lo argumentado por el demandado en el sentido de que la certificación notarial es falsa, no podría ser amparado, ya que dicha parte no ha acreditado con medio probatorio alguno su falsedad, esto es no ha acreditado que la firma o el contenido de dicho documento no procedan del Notario Público de Lima Eduardo Laos de Lama; con respecto al segundo punto de su tacha respecto a la certificación notarial es de señalar que el notario conforme lo estipula el primer párrafo del artículo 2° del Decreto Ley 26002 Ley del Notariado "el notario es el profesional del derecho que esta autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante el se celebren", por lo que siendo ello así se tiene que el Notario se encuentra facultado ha certificar aquellos actos que hayan sido celebrados ante el como se da en el presente caso, máxime si se tiene en cuenta que el notario se encuentra facultado a extender actas que consignen los actos, hechos o circunstancias que presencie o le consten de conformidad con lo dispuesto por el artículo 98° del decreto ley antes mencionado, por lo que siendo ello así no podría ser amparada la tacha contra la certificación notarial; CUARTO: Que, el banco co demandado ha formulado tacha contra la minuta pública de compra venta de fecha primero de marzo del año dos mil, indicando que el mismo no guarda congruencia con la escritura pública de compra venta de fecha tres de octubre del año dos mil, debido a que en dicha escritura pública se hace mención a la minuta de fecha veintisiete de setiembre del año dos mil, al respecto es de señalar que dicha argumentación se encuentra desvirtuada con la certificación notarial de folios dss en la que el notario público de Lima Eduardo Laos de Lama da fe de dicha minuta; QUINTO: Que, el banco co demandado ha formulado tacha contra la constancia emitida por la jefe de unidad de Registro y Orientación Tributaria de la Municipalidad de Miraflores, señalando que dicho documento es falso en razón de que ese documento es enervado con la escritura pública de compra venta y mutuo de dinero con garantía hipotecaria de fecha tres de octubre del año dos mil,

1. Se declara desvirtuada la tacha formulada en la civil correspondiente al Sr. JUAN DE LOS RIOS DE LIMA

PODER JUDICIAL  
  
CESAR PEDES PORZACA  
Fiscalista



Armando Huerta Ortega

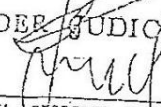
al respecto es preciso señalar que dicha argumentación no podría ser amparada debido a que el documento que se pretende tachar ha sido emitido por un funcionario público en el ejercicio de sus atribuciones, por lo que el mismo de conformidad con lo dispuesto por el artículo 235º del Código Procesal Civil es un documento público, por lo que su invalidez debe ser declarada por mandato judicial y no con una tacha, por lo que siendo ello así, no podría ser amparada la tacha propuesta; SEXTO: Que, en el presente caso conforme se advierte de la Audiencia de Saneamiento y Conciliación, se ha fijado como punto de la controversia el Determinar si los demandantes resultan ser Propietarios del inmueble materia de litis, mediante documento de fecha cierta, con anterioridad a la medida cautelar de embargo en forma de inscripción, y si como consecuencia de ello procede o no el levantamiento de dicha medida cautelar; SÉTIMO: Que, a efectos de resolver la controversia, es necesario establecer las argumentaciones esgrimidas por la demandante, a saber: a) que el inmueble Sub-litis fue adquirido con fecha primero de marzo del año dos mil mediante minuta de compra venta, ingresado ante Notario Público con fecha de marzo del año dos mil; b) que los Partes del embargo en forma de inscripción trabado tienen como fecha de presentación el trece de abril del año dos mil; OCTAVO: Que, en primer orden, debe de tenerse en cuenta lo establecido por el artículo 923 del Código Civil, que establece que la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien; siendo que nuestro sistema legal también regula las formas de adquisición de la propiedad, encontrando dentro de ellas la que se realiza por actos inter vivos, esto es que tratándose de bienes inmuebles, la propiedad se adquiere por el simple consentimiento, es decir con la sola creación de la relación obligatoria de las partes, conforme lo estatuye el artículo 949 del Código sustantivo, recogiendo el sistema espiritualista francés por el cual la sola voluntad de las partes contenida en el acto jurídico creador de la relación obligatoria, resulta suficiente para producir un efecto traslativo de propiedad; NOVENO: Que, siendo ello así, revisados los medios probatorios se tiene que obra de folios tres a siete la minuta de Compra Venta, otorgada por Gabriela Castro Poffit y Cesar Ferrand Cilloniz a favor de Daniel Orlando Padilla Gassols y Romy Cecilia Higashi Gallo, del que se desprende que el primero de marzo del año dos mil se efectuó la transferencia de Dominio entre las referidas partes; DECIMO: Que, como se ha dicho, al tratarse de contratos de compraventa de inmuebles, la legislación nacional no exige la forma ad solemnitatem para dotar de eficacia constitutiva al negocio, los cuales se perfeccionan con el simple consentimiento tal como lo señala el artículo 1352 del Código Civil, coligiéndose de manera inequívoca que la inscripción en los Registros Públicos no es constitutiva de derechos; UNDÉCIMO: Que, con la minuta de

PODERADO  
MABEL PEREZ FERRER  
Especialista Legal  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE ICA





compra venta que ha sido analizado en el considerando sétimo, se ha acreditado fehacientemente que los demandantes terceristas han adquirido el inmueble sub litis con anterioridad a la inscripción de la medida de embargo, siendo que este documento produce eficacia jurídica por tratarse de documento de fecha cierta al reunir los requisitos del artículo 245 inciso segundo del Código Procesal Civil; DUODECIMO: Que, siendo ello así, no resulta de aplicación la prioridad registral prevista en el artículo 2016 del Código Civil, ya que el artículo 2022 del mismo cuerpo de leyes, señala que tal prioridad será aplicable cuando concurren en el Registro dos titulares de derechos de naturaleza real, en cuyo caso tendrá preferencia quien haya inscrito primero; DÉCIMO TERCERO: Que, sin embargo en el presente caso, se trata de derechos de diferente naturaleza, ya que es de advertirse que en el proceso ejecutivo de dar suma de dinero, el derecho personal es el incumplimiento de la obligación de pago; por lo que resulta entonces de aplicación las disposiciones del Derecho Común tal como lo sanciona el último párrafo del dispositivo 2022; DECIMO CUARTO: Que, la norma bajo comento respecto de la concurrencia de derechos de distinta naturaleza, se encuentra totalmente clarificada en la Exposición de Motivos al Código Civil, señalando así que al tratarse de un enfrentamiento entre un derecho personal y un derecho real, tendrá preferencia el titular del derecho real, porque goza de oponibilidad erga omnes que no tiene el derecho personal, por tanto, el hecho de haberse embargado un inmueble que en el registro aparezca como propiedad del demandado, sin embargo, no podrá hacer valer su derecho de embargante contra quien al momento del embargo era el verdadero propietario a pesar de que éste inscriba su derecho con posterioridad; DECIMO QUINTO: Que, con respecto al pago de costas y costos, es de señalar que si bien es cierto el artículo 412 del Código Procesal Civil establece que la parte vencida deberá pagar las costas y costos, también es cierto que el banco ejecutante al momento de trabar embargo en forma de inscripción, no tenía conocimiento de la propiedad de la demandada, máxime si se tiene en cuenta el principio de la buena fe registral contenida en el artículo 2014º del Código Civil; por estas consideraciones, normas glosadas y a que los demás medios probatorios no glosados no enervan en modo alguno las estimaciones precedentes; y a lo previsto por el artículo 533 del Código Procesal Civil; FALLO: Declarando INFUNDADAS las tachas formuladas por el co demandado Banco Internacional del Perú y FUNDADA la pretensión contenida en la demanda de Tercería de Propiedad interpuesta por DANIEL ORLANDO PADILLA GOSSOLS, contra el BANCO INTERNACIONAL DEL PERU y GABRIELA CASTRO POLLIT en consecuencia ordeno: SE LEVANTE la medida de embargo en forma de inscripción, del inmueble ubicado en Ramón Ribeyro N° 210 - Miraflores inscrito en la partida N° 41831007, ficha N°

PODER JUDICIAL  
  
 MANUEL CESPEDES PURIZAGA  
 Especialista Legal  
 PODER JUDICIAL DE LA FEDERACION

270050 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima: sin costas y costos.-

~~PODER JUDICIAL~~  
Dr. Carlos Amando Huerta Ortega  
JUEZ  
88º Juzgado Especializado en lo Civil  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

15  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA  
PODER JUDICIAL  
MANUEL JESPEDES PUGIZACA  
Especialista Legal  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA



**FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE 2° INSTANCIA DE LA CORTE SUPERIOR**

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA  
PRIMERA SALA CIVIL

Código 2b



EXPEDIENTE NÚMERO: 4160-2004

PRIMERA SALA CIVIL

RESOLUCIÓN NÚMERO  
Lima, veintiséis de mayo del  
Del dos mil seis

Resolución N° 3708

del 19 Septiembre 2006

VISTOS, en discordia e Interviniendo como  
Vocal Ponente el señor Lora Almeida y. **CONSIDERANDO:** Primero: Que, es  
materia de apelación la sentencia expedida por resolución número doce de  
fecha trece de julio del dos mil cuatro, obrante de fojas ciento cincuenta a ciento  
cincuenta y cuatro, la misma que declara infundadas las tachas formuladas por  
el Banco Internacional del Perú y fundada la pretensión contenida en la  
demanda de tercería de propiedad, en consecuencia ordena se levante la  
medida de embargo en forma de inscripción del inmueble ubicado en Ramón  
Ribeyro N° 210 - Miraflores, inscrita en la Partida N° 41881607, Ficha N°  
270050 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima; Segundo: Que, sustenta  
su apelación en el hecho que la resolución recurrida le causa agravio por  
cuanto contradice normas imperativas contenidas en el Código Civil, hecho que  
afecta su derecho de defensa y al debido proceso, puesto que implica la  
inobservancia de normas de orden público y por ende de obligatorio  
cumplimiento para las partes y el órgano jurisdiccional; Tercero: Que,  
corresponde a este colegiado la revisión y análisis exhaustivo de lo actuado y  
establecer el derecho de las partes a fin de anular, confirmar o revocar la  
apelada de conformidad con la facultad que otorga el artículo trescientos  
sesenticuatro de nuestro ordenamiento adjetivo; Cuarto: Que, en cuanto a la  
pretensión de tercería de propiedad, el artículo quinientos treintitrés parte  
pertinente del Código Procesal Civil, determina que sólo puede fundarse en la  
propiedad de los bienes afectados por media cautelar o para la ejecución;  
Quinto: Que, el artículo dos mil dieciséis del Código Civil, establece que la  
prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos  
que otorga el registro; es decir cuando existen diversos derechos judiciales hallen

JORGE E. SALZAD SANCHEZ



inscritos, la preferencia de los derechos que otorga el registro está determinada por la prioridad en el tiempo de las inscripciones; Sexto: Que, en tal sentido, del escrito de demanda de fojas treintitrés a cuarentiuno, subsanada a fojas cincuenta y nueve a sesenta, se advierte que el actor Daniel Orlando Padilla Gassols, interpone demanda de tercera excluyente de dominio contra el Banco Internacional del Perú y otra, a fin que se deje sin efecto y se proceda a levantar la medida cautelar (embargo en forma de inscripción) recaída en el inmueble sito Ramón Ribeyro N° 210 Miraflores; Séptimo: Que, el actor sustenta su demanda en que el propietario del inmueble sub litis, el mismo que se encuentra inscrito en la Partida N° 41881607 ( Ficha N° 270050) del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, conforme consta del documentos privado (minuta) de fecha primero de marzo del dos mil de fojas cuarenticinco a cuarentisiete elevado a escritura pública e inscrito conforme aparece de fojas cuarentinueve a cincuentiocho por ante la Notaria Pública del Doctor Eduardo Laos de Lama, quien certifica conforme al documentos de fojas dos que con fecha tres de marzo del dos mil, ingreso a su oficio y bajo el Número 21528 la Minuta de compra venta; Octavo: Que, ante tales argumentos la emplazada Banco Internacional del Perú, al absolver la demanda, según escrito de fojas noventidós a noventisiete, señala que se ventilo ante el Trigésimo Sexto Juzgado Civil de Lima, un proceso de obligación de dar suma de dinero (ejecutivo), Expediente N° 46795-99, contra la empresa Plásticos Fort S.A. y Gabriela Castro Pollit y otro; y al no encontrarse garantizada dicha obligación se solicitó medida cautelar en forma de inscripción sobre el inmueble sito en Ramón Ribeyro N° 210 Distrito de Miraflores; el mismo que al momento de ser inscrita en los Registros Públicos se encontraba a nombre de su codeudora Gabriela Castro Pollit; Noveno: Que, se aprecia de la certificación notarial expedida por el Notario Público Eduardo Laos de Lama, obrante a fojas dos, que con fecha tres de marzo del dos mil, ingreso bajo el número 21528 la

Minuta de Compra Venta con cláusula adicional de hipoteca respecto del inmueble sito en Ramón Ribeyro N° 210 Distrito de Miraflores, en la que figuraba como calidad de adquirente a Daniel Orlando Padilla Gassols y cónyuge; minuta que fuere a suscrita con fecha veintisiete de setiembre del dos mil, y elevada el tres de octubre del mismo año, conforme se advierte del testimonio de compra corriente de fojas cuarentiocho a cincuentiocho de autos,

PODER JUDICIAL

JORGE E. ...



... finalmente ser inscrita ante la Oficina Registral con fecha dieciocho de  
rubro del dos mil, mediante título presentado el nueve de dicho mes y año  
 según se desprende de la copia certificada de partida N° 41881607 obrante a  
 fojas veintiocho; Décimo: Que, por otro lado de la copia certificada de la Partida  
 41881607; obrante a fojas veintitrés, presentada por el propio demandante, se  
 aprecia del rubro de gravamen que existe un embargo en forma de inscripción  
 hasta por la suma de cincuenta mil dólares americanos sobre los derechos y  
 acciones que le corresponden a la demandada Gabriela Castro Pollit, del  
 inmueble materia de tercería, ordenada por el Trigésimo Sexto Juzgado en lo  
 Civil de Lima, embargo que fuera inscrito con fecha diecisiete de mayo del dos  
mil; mediante título presentado el trece de abril del año dos mil; Décimo  
primero: Que, en este orden de ideas se colige que con posterioridad a la  
medida de embargo en forma de inscripción, doña María Teresa Gabriela  
Castro Pollit, vendió el inmueble sito en Ramón Ribeyro N° 210 Distrito de  
Miraflores, según consta en Escritura Pública de fecha tres de octubre del dos  
mil; extendida ante el notario de Lima, Eduardo Laos de Lama, a favor de  
Daniel Orlando Padilla Gassols y esposa, quien ahora interpone la tercería de  
dominio; Décimo Segundo: Que, en materia de tercería de dominio sobre  
 bienes inmuebles inscritos en el Registro de la Propiedad Inmueble, no es  
 suficiente la existencia de un documento de fecha cierta, esto es lo referente a  
la certificación notarial adjuntado por el actor con su demanda corriente a fojas  
dos, sino que es necesario que tal derecho se haya inscrito con anterioridad al  
que se quiere excluir y oponer, lo que en el caso de autos no se da por cuanto  
la medida de embargo en forma de inscripción se inscribió antes de la  
inscripción del derecho real alegado por el tercerista; Décimo Tercero: Que, el  
 bien materia de tercería es un inmueble, por lo que los derechos reales y de  
 otra naturaleza pertinentes sobre el mismo son inscribibles, por ello frente al  
carácter consensual de los contratos, artículo novecientos cuarentinueve del  
Código Civil, y lo facultativo de la inscripción registral y no constitutivo de  
derecho dominial, debe primar el principio de la buena fe registral por norma del  
artículo dos mil catorce del Código Civil; Décimo Cuarto: Que, se debe resaltar  
 que por la relatividad del contrato, artículo mil trescientos sesentitrés del  
 Código Civil, éste solo produce efecto entre partes que lo otorgan y sus  
 herederos, salvo en cuanto a estos si se trata de derechos y obligaciones no

PODER JUDICIAL



transmisibles, motivo por el cual entre el tercerista y el ejecutante ahora demandado, no opera la consensualidad; Décimo Quinto: Que, acceder a la tercería bajo fundamento de que el documento recaudado tiene fecha cierta conforme al artículo doscientos cuarenticinco del Código Procesal Civil, anterior a la medida cautelar, sin considerar la inscripción registral hecha por tierra los principios registrales referidos a la publicidad, a la legitimación, a la buena fe registral, a la prioridad e impenetrabilidad, contemplados en los artículos dos mil doce, dos mil trece, dos mil catorce, dos mil dieciséis y dos mil diecisiete del Código Civil, creándose además una incertidumbre que atenta la confianza y seguridad registral debiendo primar el principio de trascendencia; Décimo Sexto: Que, por último en cuanto a [las tachas deducidas] por el Banco Internacional del Perú a fojas ochenta y siguientes; si bien es cierto no existe coincidencias en las fechas de la minuta de compra venta del primero de marzo del dos mil de fojas cuarenticinco a cuarentisiete, con la minuta del veintisiete de marzo del dos mil, inserta en la escritura pública de fojas cuarentinueve a cincuentiocho, no se advierte de la certificación notarial de fojas dos, de la minuta de fojas cuarenticinco a cuarentisiete y constancia municipal de fojas ocho, que de dichos documentos resulte manifiesta la ausencia de formalidad esencial que la ley prescribe bajo sanción de nulidad, conforme al artículo al doscientos cuarentitrés del Código Adjetivo; correspondiendo en todo caso al juzgador merituar su aporte probatorio; que resultan irrelevantes, por cuanto se opta por el criterio de prioridad en el tiempo de la inscripción y no el de la fecha cierta; por cuyos fundamentos y a las consideraciones precedentes:

**REVOCARON** la sentencia materia de alzada expedida por resolución número doce fecha trece de julio del dos mil cuatro de fojas ciento cincuenta a ciento cincuenticuatro, la misma que declara infundadas las tachas formuladas por Banco Internacional de Perú y fundada la pretensión contenida en la demanda de tercería de propiedad interpuesta por Daniel Orlando Padilla Gassols contra Banco Internacional del Perú y Gabriela Castro Pollit en consecuencia ordena se levante la medida de embargo en forma de inscripción del inmueble en Ramón Ribeyro N° 210-Miraflores, inscrita en la Partida N° 41881607, Ficha N° 270050 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima; REFORMANDOLA declararon improcedente las tachas propuestas e INFUNDADA la demanda interpuesta de fojas treintitrés a cuarentiuno, subsanada de fojas

PODER JUDICIAL

cincuentinueve a sesenta; en los seguidos por Daniel Orlando Padilla Gassols contra Banco Internacional del Perú y otra sobre Tercería excluyente de dominio; y los devolvieron.-  
SS.

ECHIVARRIA GAVIRIA

LORA ALMEIDA

JAUREGUI BASOMBRIO

21 SEP 2006

JORGE E. BALAZAR SANCHEZ  
Secretario de Sala  
Primera Sala Civil  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA

EL SECRETARIO DE LA PRIMERA SALA CIVIL DE LIMA CERTIFICA QUE EL VOTO SINGULAR DE LA DOCTORA ECHEVARRIA GAVIRIA ES COMO SIGUE:

CONSIDERANDO: Primero: El actor sustenta su demanda en el documento privado de fecha primero de Marzo del año 2000, obrante de fojas cuarenticinco a cuarentisiete, la escritura pública de fecha tres de Octubre del año 2000 obrante a fojas cuarentiocho a cincuentiocho, además, entre otros, la certificación notarial de fojas dos; Segundo: Para acceder a lo solicitado el actor debe probar fehaciente con documento de fecha cierta que su adquisición ha sido anterior a la fecha de que trabe el embargo en los registros públicos; ello se colige de lo establecido en el artículo 535 del Código Procesal Civil; que solicita que se presente al proceso de Tercería documento público o privado de fecha cierta; Tercero: A fojas cuarenticinco obra el contrato denominado de compra - venta suscrito entre Gabriela Castro Pollit y Cesar Ferrand Cilloniz como parte vendedora y como parte compradora Orlando Padilla Gassols y Romy Cecilia Higasho Gallo, teniendo como fecha de suscripción primero de marzo del año dos mil, sin embargo a efectos de que adquiera fecha cierta y produzca eficacia jurídica debe cumplir con lo dispuesto en el artículo 245 del Código Procesal Civil; en ese sentido vemos que dicho documento tiene certificación notarial el día doce de Setiembre del año dos mil tres, fecha posterior al embargo del predio sub litis; Cuarto: Si bien el Notario Laos de Lama emite una certificación notarial indicando "que en su programa de kardex





ha verificado que con fecha tres de marzo del 2000 ingreso a ese oficio y  
 en el número 21.528 la minuta de compra - con cláusula adicional de hipoteca  
 respecto del inmueble ubicado en el Jirón Ramón Ribeyro N° 210 - Miraflores  
 la que figuran en la calidad de adquirente Daniel Padilla y su cónyuge;  
 contrato que fue reasignado posteriormente el Kardex 23,692 bajo distinto  
 instrumentos"; dicha certificación no está dentro de lo establecido en el artículo  
 15.3 del Código Procesal Civil ya que no ha sido presentado para la  
 certificación de fecha del contrato o legalización de firma propiamente, sino  
 para que sea elevada a Escritura Pública, que por cierto no se realizó ya que  
 en la Escritura Pública obrante a fojas cuarentiocho a cincuentiocho, consta  
 que el contrato que ha sido elevado a Escritura Pública tiene como fecha de  
 celebración veintisiete de setiembre del 2000 - véase fojas cincuentiséis-, es  
 decir, un contrato con fecha distinta al contrato privado que sustenta la  
 demanda del actor; Quinto: En ese sentido, el actor no ha acreditado  
 fehacientemente con documentación de fecha cierta que haya adquirido la  
 propiedad del predio sub litis con anterioridad al embargo trabado en el proceso  
 de obligación de dar suma de dinero, por lo que la demanda debe ser  
 desestimada de conformidad con el 200 del Código Procesal Civil; por tales  
 razones **MI VOTO ES PORQUE SE REVOQUE LA SENTENCIA** que declara  
 fundada la demanda; **REFORMÁNDOLA** se declare infundada la demanda.-

*[Firma]*  
 ECHEVARRÍA GAVIRIA  
 Vocal Titular  
 21 SEP 2006

PODER JUDICIAL  
*[Firma]*  
 JÜRGE E. SALAZAR SANGH. L.  
 Secretario de Sala  
 Primera Sala Civil  
 CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

EL SECRETARIO DE LA PRIMERA SALA CIVIL DE LIMA CERTIFICA QUE  
 EL VOTO EN DISCORDIA DE LOS SEÑORES VOCALES BUSTAMANTE  
 OYAGUE, LORA ALMEIDA Y GASTAÑADUI RAMIREZ REPECTO AL  
 PAGO DE LAS COSTAS Y COSTOS DEL PROCESO ES COMO SIGUE:  
ARTICULO ÚNICO: Que, finalmente al haber tenido la actora motivos  
 razonables para accionar, resulta pertinente exonerarla de las costas y costos  
 del proceso, en virtud de lo dispuesto en la parte pertinente del artículo

cuatrocientos doce del Código Procesal Civil; por tales consideraciones CONFIRMARON la sentencia en el extremo que declara sin costas y costos del proceso. -  
SS.



*[Signature]*  
BUSTAMANTE OYAGUE

*[Signature]*  
LORA ALMEIDA

*[Signature]*  
GASTAÑADUI RAMIREZ

21 SEP 2006

JER. JUE. CIVIL  
JORGE E. SANCHEZ BANCHEZ  
Secretari. de Sala  
Primera Sala Civil  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA

EL SECRETARIO DE LA PRIMERA SALA CIVIL DE LIMA CERTIFICA QUE EL VOTO DE LA DOCTORAS BUSTAMANTE OYAGUE Y GASTAÑADUI RAMIREZ ES COMO SIGUE:

VISTOS Y CONSIDERANDO: Primero: Que, es materia de grado la sentencia de trece de julio del dos mil cuatro, obrante de fojas ciento cincuenta a ciento cincuenticuatro, la misma que declara infundadas las tachas formuladas por el Banco Internacional del Perú y fundada la pretensión contenida en la demanda de Tercería de Propiedad, en consecuencia ordena se levante la medida de embargo en forma de inscripción del inmueble ubicado en Ramón Ribeyro Nro 210 - Miraflores, inscrita en la Partida Nro. 41881607, Ficha Nro 270050 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima; Segundo: Que, el accionante en su escrito de demanda de fojas a treintitrés a cuarentiuno, subsanada de fojas cincuentinueve a sesenta, se advierte que el actor Daniel Orlando Padilla Gassols, interponió demanda de tercería excluyente de dominio contra el Banco Internacional del Perú y otra a fin de que se deje sin efecto y se proceda a levantar la medida cautelar (embargo en forma de inscripción) recaída en el inmueble sito en Ramón Ribeyro Nro. 210 - Miraflores; el actor alega ser propietario del inmueble sub-materia, conforme se aprecia del contrato de compra venta (minuta) de fecha primero de marzo del dos mil, obrante de fojas cuarenticinco a cuarentisiete; Tercero: Que, de autos aparece que esa minuta



ingreso a la Notaría Eduardo Laos de Lama el día tres de marzo del dos mil, con número de Kardex 21,528, número que posteriormente fue registrado al Kardex 23692, tal como aparece de la certificación notarial obrante a fojas dos; minuta que conforme al testimonio de compraventa, obrante de fojas cuarentiocho a cincuentiocho, aparece suscrita con fecha veintisiete de setiembre del dos mil y elevada a escritura pública el tres de octubre del mismo año; siendo inscrita en la Oficina Registral de Lima y Callao el dieciocho de octubre el mismo año, tal como aparece de la copia certificada de la Partida N.º 41881607 obrante a fojas veintiocho; Cuarto: Que, conforme se verifica de la Copia Literal de la Partida N.º 41881607, obrante a fojas veintitrés aparece que el Juez del Trigésimo Sexto Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, dispuso trabar embargo en forma de inscripción sobre el inmueble allí inscrito, hasta por la suma de Cincuenta Mil Dólares Americanos, medida que fue inscrita el diecisiete de mayo del dos mil, esto es, con posterioridad a la transferencia del inmueble, pactada en la minuta de fecha primero de marzo del dos mil, cuya fecha cierta está corroborada por la certificación del Notario Laos de Lama, conforme a lo dispuesto en los incisos tercero y quinto del artículo doscientos cuarenticinco del Código Procesal Civil, en concordancia con lo establecido en la Ley del Notariado Decreto Ley N.º 26002, en el artículo veintitrés, según el cual " Son instrumentos públicos notariales los que el notario, por mandato de la ley o a solicitud de parte, extendida o autorice en ejercicio de su función, dentro de los límites de su competencia y con las formalidades de ley.", y el artículo veinticuatro que expresa que "Los instrumentos públicos notariales otorgados con arreglo a lo dispuesto en la ley producen fe respecto a la realización del acto jurídico y de los hechos y circunstancias que el notario presencie", en consecuencia, el derecho del actor resulta anterior a la fecha del referido embargo; ya que el contrato privado de compra venta recaudado con la demanda adquirió calidad de fecha cierta el tres de marzo del dos mil, fecha en que se presente a la Notaría Laos Lama para su elevación a Escritura Pública; Quinto: Que, en uniforme jurisprudencia se ha señalado que: "El derecho de propiedad que le corresponde al tercerista, es un derecho real de acuerdo con lo establecido por el artículo 881 del Código Civil; y el derecho del embargante es de carácter personal, por tratarse de cobro de un suma de dinero, cumplimiento de una obligación. Que, el artículo

PODER JUDICIAL

JORGE E. SANCHEZ SANCHEZ

14 OCT 2006



Dos mil veintidós del Código Civil referente a los principios de legalidad y seguridad que otorgan los Registros Públicos, dispone que para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tiene derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone; y que si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común (...) Que, de acuerdo con el derecho común, el artículo novecientos cuarentinueve del Código Civil dispone que la sola obligación de enajenar un inmueble determinado, hace al acreedor propietario de él salvo disposición legal o pacto en contrario. Que, en aplicación de este dispositivo legal, la demandante es propietario del inmueble con anterioridad a la materialización de la medida de embargo; no siendo necesario la inscripción en los Registros Públicos de la escritura pública de compra venta para que la transferencia quede perfeccionada, desde que dicha inscripción no es constitutiva del derecho dominial" (Sentencia de Casación Nro.1702-99, Ucayali. Asociación No hay Derecho. El Código Civil a través e la Jurisprudencia Casatoria. Lima: Ediciones Legales, 2000.T.III, pp.734-735); Sexto: Que, asimismo, se ha pronunciado la Corte Suprema en la sentencia de Casación Nro. 2674-2003 Arequipa del veinticuatro de agosto del dos mil cuatro, cuando señala que "Que, asimismo el principio de prioridad, derivado del principio estipulado en el artículo dos mil doce del Código Civil, se aplica cuando se trata de derechos inscritos de la misma naturaleza, en tal sentido dicho principio no rige cuando se tratan de derechos de distinta naturaleza; tal es el caso de crédito asegurado con embargo, ante el derecho real de propiedad adquirido por los demandantes, lo que se constata al concordar la norma citada con el segundo párrafo del artículo dos mil veintidós del Código Civil, que establece una excepción al principio de prioridad, en tal sentido, en caso que concurren un derecho real con otro de naturaleza distinta, como es el caso del embargo prevalece el derecho real, aún éste no hay sido debidamente inscrito" (Sentencia publicada en la separata de Sentencias de Casación, Diario Oficial El peruano, lunes treintiuno de enero del dos mil cinco, página trece mil trescientos noventa y seis); Séptimo: Que, en cuanto a las tachas formuladas contra la certificación notarial del Notario Público de Lima, la minuta de compra venta que señala como fecha primero de marzo del dos mil, y la

PODER JUDICIAL

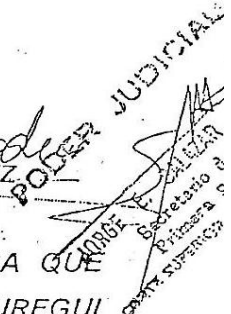


Constancia emitida por la Jefa de unidad de registro y orientación tributaria de la Municipalidad de Miraflores; al respecto, reproducimos los fundamentos de la apelada, que declara infundadas las tachas, en virtud al artículo doce de la Ley Orgánica del Poder Judicial; por cuyas consideraciones de conformidad con lo establecido por el artículo quinientos treintitrés y siguientes del Código Procesal Civil, NUESTRO VOTO es porque se CONFIRME la sentencia apelada de fecha trece de julio del dos mil cuatro, obrante de fojas cincuenta a cincuenticuatro, la misma que declara infundadas las tachas formuladas por el codemandado Banco Internacional del Perú y fundada la pretensión contenida en la demanda de Tercería de Propiedad interpuesta por Daniel Orlando Padilla Gossols (debiendo decir "Gassols") contra el Banco Internacional del Perú y Gabriela castro POLLIT, en consecuencia ordena se levante la medida de embargo forma de inscripción del inmueble ubicado en Ramón Ribeyro Nro 210 - Miraflores, inscrito en la Partida Nro 41881607, Ficha Nro 270050 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, hágase saber y devuélvase en los seguidos por Daniel Orlando Padilla Gossols contra Banco Internacional del Perú y otra sobre Tercería excluyente de dominio.-



*[Signature]*  
BUSTAMANTE OYAGUE

*[Signature]*  
GASTANADUI RAMIREZ  
20 SEP 2006



EL SECRETARIO DE LA PRIMERA SALA CIVIL DE LIMA CERTIFICA QUE EL VOTO DE LAS DOCTORAS ECHEVARRIA GAVIRIA Y JAUREGUI BASOMBRIO RESPECTO AL PAGO DE LAS COSTAS Y COSTOS DEL PROCESO:

Artículo Único: que, las doctoras que suscriben el presente voto son porque se Revoque la sentencia que declare fundada la demanda REFORMANDOLA se declare infundada la demanda, con costas y costos del proceso.-

*[Signature]*  
ECHEVARRIA GAVIRIA

*[Signature]*  
JAUREGUI BASOMBRIO

PODER JUDICIAL  
*[Signature]*  
JORGE E. CALAZAR SANCHEZ

21 SEP 2006  
04  
16008

**FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE LA CORTE SUPREMA: CASACION**

*Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Transitoria*

CASACIÓN Nº 298-201

LIV  
Tercería de Propiedad

Lima, veintinueve de mayo  
del dos mil siete.-

**VISTOS; y, CONSIDERANDO:** Primero: Que conforme reiterada jurisprudencia, el recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario y de iure que se puede interponer contra determinadas resoluciones y por los motivos tasados en la ley, por lo que siendo un recurso previsto en la ley, lo extraordinario resulta de los limitados casos y motivos en que procede y es de iure. o derecho que permite la revisión por el máximo tribunal, de la aplicación del derecho hecha por los Jueces de mérito. Segundo: Que, en consecuencia, el recurso de casación solo puede versar sobre los aspectos relativos al derecho aplicado a los hechos establecidos en la instancia, y al incumplimiento de las garantías del debido proceso o infracción de las formas esenciales para la validez de los actos procesales, en la que la apreciación probatoria queda excluida en principio y en donde la Corte Suprema no resulta ser tercera instancia. Tercero: Que, el recurso de Casación interpuesto por Daniel Orlando Padilla Gassols, cumple con los requisitos de forma, conforme lo exige el artículo trescientos ochentisiete del Código Procesal Civil. Cuarto: Que, siendo que la resolución impugnada no es una que confirma la de primera instancia, por consiguiente no es exigible el requisito de procedencia del inciso primero del numeral trescientos ochentiocho del precitado Código. Quinto: Que, el impugnante invoca como sustento de su recurso las causales contenidas en los incisos primero y segundo del artículo trescientos ochentiséis del Código Adjetivo, relativos a la aplicación indebida de normas de derecho material, interpretación errónea de una norma de derecho material e inaplicación de una norma de derecho material, denunciando: A) Aplicación indebida de los artículos dos mil catorce y dos mil dieciséis del Código Civil. La Sala Civil establece como probado en el décimo segundo considerando que existe un documento de fecha cierta que corre a fojas dos y éste no es otro que la certificación según la cual la minuta de compraventa de inmueble materia de tercería ingresó en el



Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN N° 298-2007

LIMA

Tercería de Propiedad

oficio del Notario Público el tres de marzo de dos mil. Los artículos dos mil dieciséis y dos mil catorce no tienen nada que ver con la controversia puesto que son aplicables únicamente cuando la cuestión versa sobre derechos concurrentes de igual naturaleza. En este caso, es patente que se trata de derechos de distinta naturaleza. En efecto, señala el recurrente que ostenta un derecho real de propiedad mientras el demandado invoca un derecho personal, al esgrimir la inscripción de un embargo proveniente de una acción penal contra la vendedora de inmueble. En tal sentido, habiendo establecido que existe un documento de fecha cierta debió fundar su decisión sólo en la certeza y la fecha de la compraventa, sin aplicar los artículos dos mil dieciséis y dos mil catorce del Código Civil. Se da la excepción al principio *prior in tempore potius in iure*. Dichos artículos son aplicables cuando los derechos concurrentes son de la misma naturaleza. B) Interpretación errónea del artículo novecientos cuarentinueve del Código Civil. La Sala Civil reconoce que el derecho real de propiedad es de origen consensual y que su inscripción es facultativa; sin embargo, de forma incongruente sostiene que aún así debe exigirse la inscripción por la primacía del principio de buena fe registral. La aplicación indebida del artículo dos mil catorce del Código Civil relativo a este principio es el origen de la equivocada interpretación del artículo novecientos cuarentinueve del mismo Código. Aceptar esta interpretación equivaldría a desnaturalizar el carácter consensual de la compraventa, aplicando un principio de primacía registral impertinente, cuando lo cierto es que lo que debe acreditarse es la fecha de la celebración del acto jurídico de compraventa. C) Inaplicación del artículo dos mil veintidós del Código Civil. La Sala Civil no ha examinado si los derechos concurrentes son de igual o diferente naturaleza. Ha ignorado el artículo dos mil veintidós del Código Civil, y, fruto de ello, ha incurrido en la aplicación indebida de los artículos dos mil dieciséis y dos mil catorce del Código Civil, así como en la interpretación errónea del artículo novecientos cuarentinueve del mismo Código. El artículo dos mil veintidós del Código Civil es una norma de derecho material, no ha sido aplicada y es

Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN N° 298-2007

LIM

Tercería de Propiedad

imprescindible para la justa composición del litigio, de modo que el haber ignorado configura un error *in iudicando* cuya subsanación tendrá incidencia directa en la decisión. Sexto: Que, examinada la argumentación que sustenta el recurso del recurrente, es de advertir que satisface los requisitos de fondo exigidos por los acápites dos punto uno y dos punto dos del inciso segundo del artículo trescientos ochentiocho; es decir, ha sido formulado con claridad y precisión, invocando las causales en que se sustenta, asimismo ha cumplido con expresar cómo debe ser la debida aplicación y cuál la interpretación correcta de las normas materiales denunciadas, y cuál debe ser la norma de derecho material aplicable al caso. Por estas consideraciones, de conformidad con lo preceptuado en el artículo trescientos noventitrés del Código Procesal Civil: Declararon PROCEDENTE el recurso de casación interpuesto a fojas doscientos ochenticuatro, por don Daniel Orlando Padilla Gassols contra la sentencia de vista de fojas doscientos cuarenticinco, su fecha veintiséis de mayo de dos mil seis; *por las causales de aplicación indebida, interpretación errónea e inaplicación de normas de derecho material, establecidas en los incisos primero y segundo del artículo trescientos ochentiséis del referido Código Procesal*; en los seguidos por don Daniel Orlando Padilla Gassols contra el Banco Internacional del Perú-INTERBANK y Otra, sobre Tercería de Propiedad; en consecuencia, DESIGNESE oportunamente fecha para la vista de la causa; Vocal Ponente señor Miranda Molina.

S.S.

TICONA POSTIGO  
PALOMINO GARCÍA  
MIRANDA CANALES  
CASTAÑEDA SERRANO  
MIRANDA MOLINA

Crch.

18 JUN. 2007

Dr. WILSON L. JORDANA BACIGALIPO  
Presidente de la Sala Civil Transitoria  
Corte Suprema de Justicia de la República



Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN Nº 298-2007

LIMA

TERCERÍA DE PROPIEDAD

Lima, veintinueve de agosto  
del dos mil siete.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA, vista la causa número doscientos noventa y ocho guión dos mil siete, en audiencia pública de la fecha y producida la votación correspondiente, emite la presente sentencia: **MATERIA DEL RECURSO.**- Se trata del recurso de casación interpuesto por Daniel Orlando Padilla Gassols, a fojas doscientos ochenta y cuatro, contra la sentencia de vista de fojas doscientos cuarenta y cinco, su fecha veintiséis de mayo del dos mil seis, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que revoca la sentencia apelada de fojas ciento cincuenta, su fecha trece de julio del dos mil cuatro, que declara fundada la demanda y, reformándola, la declara infundada; en los seguidos por Daniel Orlando Padilla Gassols contra el Banco Internacional del Perú y otra, sobre tercería de propiedad. **FUNDAMENTOS DEL RECURSO.**- Esta Sala Suprema mediante resolución de fojas veintinueve del presente cuadernillo, su fecha veintinueve de mayo del dos mil siete, ha estimado procedente el recurso por las causales de aplicación indebida, interpretación errónea e inaplicación de normas de derecho material, previstas por el artículo trescientos ochenta y seis, incisos primero y segundo del Código Procesal Civil, respectivamente. El recurrente ha sustentado su denuncia en los siguientes agravios: A) La aplicación indebida de los artículos dos mil catorce y dos mil dieciséis del Código Civil. La Sala Civil establece como probado en el décimo segundo considerando que existe un documento de fecha cierta que corre a fojas dos y éste no es otro que la certificación según la cual la minuta de compraventa de inmueble materia de tercería ingresó en el oficio del Notario Público el tres de marzo del dos mil siete. Los artículos dos mil dieciséis y dos mil catorce no tienen nada que ver con la controversia puesto que son aplicables únicamente cuando la cuestión versa sobre derechos concurrentes de igual naturaleza. En este caso, es patente que se trata de derechos de distinta naturaleza. En efecto, señala el recurrente que ostenta un derecho real de propiedad mientras el demandado invoca un derecho personal, al



Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN Nº 298-2

TERCERÍA DE PROPIEDAD

esgrimir la inscripción de un embargo proveniente de una acción penal contra vendedora de inmueble. En tal sentido, habiendo establecido que existe documento de fecha cierta debió fundar su decisión sólo en la certeza y la fecha la compraventa, sin aplicar los artículos dos mil dieciséis y dos mil catorce Código Civil. Se da la excepción al principio *prior in tempore potior in iure*. Dichos artículos son aplicables cuando los derechos concurrentes son de la misma naturaleza. B) La interpretación errónea del artículo novecientos cuarentinueve del Código Civil. La Sala Civil reconoce que el derecho real propiedad es de origen consensual y que su inscripción es facultativa; sin embargo de forma incongruente sostiene que aún así debe exigirse la inscripción por primacía del principio de buena fe registral. La aplicación indebida del artículo dos mil catorce del Código Civil relativo a este principio es el origen de la equivocada interpretación del artículo novecientos cuarentinueve del mismo Código. Aceptar esta interpretación equivaldría a desnaturalizar el carácter consensual de la compraventa, aplicando un principio de primacía registral impertinente, cuando lo cierto es que lo que debe acreditarse es la fecha de la celebración del acto jurídico de compraventa. C) La inaplicación del artículo dos mil veintidós del Código Civil. La Sala Civil no ha examinado si los derechos concurrentes son de igual o diferente naturaleza. Ha ignorado el artículo dos mil veintidós del Código Civil y fruto de ello, ha incurrido en la aplicación indebida de los artículos dos mil dieciséis y dos mil catorce del Código Civil, así como en la interpretación errónea del artículo novecientos cuarentinueve del mismo Código. El artículo dos mil veintidós del Código Civil es una norma de derecho material, no ha sido aplicada y es imprescindible para la justa composición del litigio, de modo que el haberla ignorado configura un error *in iudicando* cuya subsanación tendrá incidencia directa en la decisión. CONSIDERANDO: Primero. - Que, previamente a la absolución de las denuncias postuladas por el recurrente es conveniente hacer algunas precisiones sobre lo acontecido en la secuela del proceso. En tal sentido, del examen de los autos se aprecia que, a fojas treintitrés, Daniel Orlando Padilla Gassols interpone demanda a fin que se deje sin efecto y se ordene el levantamiento de la medida cautelar (embargo en forma de inscripción) recaída en



*Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Transitoria*

CASACIÓN Nº 298-2007  
LIMA

TERCERÍA DE PROPIEDAD

el inmueble de su propiedad, ubicado en Ramón Ribeyro número doscientos diez, Miraflores; sostiene que él y su esposa son propietarios del inmueble referido, inscrito en la Partida Número cuatro uno ocho ocho uno seis cero siete del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima; que lo adquirieron de Gabriela Castro Pollitt y César Ferrand Cillóniz, conforme consta en la minuta de fecha primero de marzo del dos mil, certificado por Notario Público el tres de marzo del dos mil, en que ingresó el oficio ante Notario Eduardo Laos, bajo el número veintiún mil quinientos veintiocho. Señala, por otro lado, que el Banco Internacional del Perú (Interbank) interpuso demanda de Obligación de Dar Suma de Dinero contra Gabriela Castro Pollitt y otros (Expediente mil novecientos noventinueve-cuarentiséis mil setecientos noventicinco), ordenándose con fecha tres de abril del dos mil, se trabó embargo sobre el inmueble de su propiedad. Sin embargo, la fecha cierta de la minuta de compraventa, o sea primero de marzo del dos mil, es anterior a la fecha de inscripción del embargo ordenado por el juzgado, ya que el mismo se presenta al Registro de Propiedad Inmueble el trece de abril del dos mil y se inscribe el diecisiete de mayo del dos mil. Segundo.- Que, tramitado el proceso de acuerdo a su naturaleza, a fojas ciento cincuenta, el Juez de la causa ha declarado fundada la demanda, ordenando se levante la medida de embargo en forma de inscripción del inmueble materia de litis, por considerar que con la minuta de compraventa ingresada ante Notario Público el tres de marzo del dos mil se acredita que los demandantes terceristas han adquirido el inmueble sub litis con anterioridad a la inscripción de la medida de embargo y que no resulta de aplicación la prioridad registral prevista en el artículo dos mil dieciséis del Código Civil, ya que el artículo dos mil veintidos del Código Civil señala que la prioridad será aplicable cuando concurren en el registro dos titulares de derechos de naturaleza real, en cuyo caso tendrá preferencia quien haya inscrito primero. Tercero.- Que, apelada la sentencia emitida por el A Quo la Sala Revisora la ha revocado y, reformándola, la ha declarado infundada, conforme consta en el texto de la resolución de vista de fojas doscientos cuarenticinco. Sustenta su fallo refiriendo que de la Partida número cuatro uno ocho ocho uno seis cero siete, se puede apreciar que el embargo en forma de inscripción ordenada por el Trigesimo Sexto Juzgado Civil de Lima, fue

*Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Transitoria*

CASACIÓN Nº 298-2

TERCERÍA DE PROPIEDAD

inscrito el diecisiete de mayo del dos mil, mediante título presentado el trece abril del dos mil; por tanto, el demandante y su esposa adquirieron el inmueble litis con posterioridad a la medida de embargo. Agrega, que en materia de tercería de dominio sobre bienes inmuebles inscritos, no es suficiente la existencia de documento de fecha cierta, sino que es necesario que dicho derecho se ha inscrito con anterioridad al que se quiere excluir u oponer. Asimismo, que por relatividad del contrato, éste sólo produce efectos entre las partes que lo otorgan sus herederos, motivo por el cual, entre el tercerista y el ejecutante (demandado el presente proceso) no opera la consensualidad. Cuarto.- Que, corresponde, principio, pronunciarse sobre la denuncia de inaplicación del artículo dos y veintidós del Código Civil. Esta norma establece que "para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél quien se opone. Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común". Este último párrafo, contiene una regla cuyo mandato establece la solución al conflicto entre el titular de un derecho real y el titular de un derecho de obligación, ante lo cual, no se aplica la normativa registral sino las disposiciones del derecho común. Quinto.- Que, la causal de inaplicación se presenta cuando el Juez comprueba circunstancias que son supuesto obligado de la aplicación de una norma determinada, no obstante lo cual no la aplica. Es decir, desconoce, ignora, soslaya la norma pertinente. Por consiguiente, corresponde, examinar las relación fáctica establecida en la sentencia impugnada a fin de determinar si la norma denunciada es aplicable al caso de autos o no; en tal sentido, del examen de la misma se advierte que en su considerando noveno ha hecho referencia a la minuta de compraventa de fecha primero de marzo del dos mil, certificada notarialmente el tres de marzo del dos mil, obrante a fojas dos, en la que figura como adquirente Daniel Orlando Padilla Gassols (demandante); refiriendo además que fue suscrita con fecha veintisiete de septiembre del dos mil y elevada a escritura pública el tres de octubre del dos mil. Es decir, ha determinado que el derecho adquirido por el demandante (ahora recurrente) es el derecho de propiedad, el mismo que como es evidente tiene naturaleza real. De otro lado, se



*Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Transitoria*

CASACIÓN Nº 298-2007

LIMA

TERCERÍA DE PROPIEDAD

ha determinado la existencia (ver considerando décimo) de un embargo que afecta al inmueble materia de tercería, inscrito por orden del Trigésimo Sexto Juzgado Civil de Lima; esto es, se ha determinado la naturaleza obligacional del derecho que liga a los codemandados; siendo que el propio Banco Internacional del Perú – Interbank, ha reconocido en su contestación de demanda (punto dos de sus fundamentos de hecho) la naturaleza obligacional del derecho que le liga a la otra demandada, es decir, Gabriela Castro Pollit. Sexto.- Que, en tal orden de ideas, al haberse establecido la pugna entre un derecho de naturaleza real, como es el de propiedad, correspondiente al demandante, y un derecho obligacional, que corresponde al ejecutante Banco Internacional del Perú – Interbank, el cual ha hecho valer en el proceso signado con el número cuarentiséis mil setecientos noventicinco-noventinueve, es necesario concluir que la norma del artículo dos mil veintidós del Código Civil, anteriormente glosada, es pertinente al caso de autos, por lo que el Colegiado Superior la ha violado al inaplicarla. Séptimo.- Que, el recurrente también ha denunciado la aplicación indebida de los artículos dos mil catorce y dos mil dieciséis del Código Civil. En tal sentido, debe señalarse que esta causal se presenta cuando se actúa una norma impertinente a la relación fáctica establecida en la sentencia; el Juez yerra en la elección de la norma pertinente; es decir, subsume el caso particular con una norma impropia; los efectos jurídicos establecidos en abstracto por una norma, en la hipótesis de que se verifique un cierto hecho específico, son atribuidos por el Juez a un caso particular concreto diverso del previsto por la norma. Octavo.- Que, respecto a la denuncia antedicha cabe agregar que conforme se ha establecido anteriormente, resulta claro que por mandato del artículo dos mil veintidós segundo párrafo, no son aplicables las normas de derecho registral, sino las normas del derecho común; por consiguiente, las normas contenidas en los artículos dos mil catorce y dos mil dieciséis del Código Civil, normas típicamente registrales no son aplicables para resolver la presente litis, razón por la cual, este extremo también deviene fundado. Noveno.- Que, finalmente, el recurrente también ha denunciado la interpretación errónea del artículo novecientos cuarentinueve del Código Civil, el cual estipula que "la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él,

*Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Transitoria*

CASACIÓN Nº 298-20

LII

TERCERÍA DE PROPIED.

*salvo disposición legal diferente o pacto en contrario". La interpretación errónea de una norma se presenta cuando el Juez elige la norma pertinente, pero se equivoca en cuanto a su significado, dándole un sentido o alcance que no tiene. Décimo. Que, de acuerdo a la norma precitada, la transferencia de la propiedad opera por vía consensual, no siendo necesario, en principio, la inscripción de tal transferencia en los Registros Públicos. En el caso de autos, la transferencia a favor del demandante ha operado mediante el contrato de compraventa de fecha tres de marzo del dos mil, al cual la certificación efectuada por el Notario Público Eduardo Laos de Lama le ha otorgado la calidad de documento de fecha cierta a que alude el artículo quinientos treinticinco del Código Procesal Civil. Por consiguiente, la adquisición de la propiedad por parte del demandante Daniel Orlando Padilla Gassols debe remitirse a tal fecha. Que en este orden de ideas, es evidente que la interpretación hecha por el *Ad Quem*, al establecer en la sentencia impugnada que en materia de tercería de dominio... no es suficiente la existencia de un documento de fecha cierta, esto es, lo referente a la certificación notarial adjunta por el actor con su demanda, sino que es necesario que tal derecho se haya inscrito con anterioridad al que se quiere excluir y oponer" es ajena al verdadero espíritu de la norma examinada, contenida en el artículo novecientos cuarentinueve del Código Civil. Undécimo.- Que, en consecuencia, habiendo acreditado el demandante mediante certificación notarial de fecha tres de marzo del dos mil obrante a fojas dos, la adquisición del inmueble mediante contrato de compraventa de fecha primero de marzo del dos mil, es decir, con anterioridad a la fecha de inscripción de embargo a favor de la emplazada Banco Internacional del Perú, de fecha diecisiete de mayo del dos mil, por tanto, este gravamen ha afectado a un bien que ya no pertenecía a la persona de Gabriela Castro Pollit al momento de su inscripción, por lo que debe ordenarse su levantamiento. Por las consideraciones expuestas y en aplicación de lo dispuesto en el artículo trescientos noventa y seis inciso primero del Código Procesal Civil, declararon FUNDADO el recurso de casación interpuesto a fojas doscientos ochenticuatro por Daniel Orlando Padilla Gassols; en consecuencia, NULA la sentencia de vista de fojas doscientos cuarenticinco, su fecha veintiséis de mayo del dos mil seis, expedida por la Primera*



Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Transitoria

CASACION N.º 298-2007

LIMA

TERCERÍA DE PROPIEDAD

Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima que revoca la sentencia de fojas ciento cincuenta, su fecha trece de julio del dos mil cuatro, que declara fundada la demanda y, reformándola la declara infundada; y actuando en sede de instancia, CONFIRMARON la sentencia dictada por el A Quo de fojas ciento cincuenta, su fecha trece de julio del dos mil cuatro que declara fundada la demanda; DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Daniel Orlando Padilla Gassols contra el Banco Internacional del Perú y Otra sobre Tercería de Propiedad; y los devolvieron; Vocal Ponente señor Miranda Molina.-

S.S.

TIGONA POSTIGO

SOLIS ESPINOZA

PALOMINO GARCIA

CASTAÑEDA SERRANO

MIRANDA MOLINA

Nio.

07 ENE. 2008  
SE PUBLICO CONFORME A LEY

Dra. CARMEN R. CHAMPAC CABEZAS  
Secretaria (e)  
Sala Civil Transitoria  
CORTE SUPREMA

- **ANÁLISIS DE LA PRIMERA SENTENCIA JUDICIAL EMITIDA**

La sentencia judicial emitida en primera instancia por el 38° Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, llegó a declarar infundadas a las tachas formuladas por el codemandado Banco Interbank; y más bien declaró fundada el propósito incluido en la demanda de Tercería de Propiedad interpuesta por Daniel Orlando Padilla Gassols contra el Banco Interbank y Gabriela Castro Pollitt, ordenándose por el mismo Juzgador correspondiente que se levante la medida de embargo en forma de inscripción, del inmueble ubicado en Ramón Ribeyro N° 210 – Miraflores; habiéndose establecido al respecto en la sentencia judicial correspondiente por instancia judicial de primera instancia que se declararan infundadas las tachas formuladas por el codemandado referido, y que se levantara la medida cautelar que se había impuesto.

- **ANÁLISIS DE LA SENTENCIA DADA POR SEGUNDA INSTANCIA JUDICIAL**

En función de que la sentencia de primera instancia del 13/07/2004, fue apelada, la misma en que se había declarado infundadas las tachas formuladas y fundada la pretensión original del demandante en torno a la demanda de tercería interpuesta, en consecuencia se ordenó que se levantara la medida de embargo impuesta en forma de inscripción del inmueble ubicado en Jr. Ramón Ribeyro N° 210; se reformó dicha sentencia por decisión principalmente adoptada por el Vocal Lora Almeida de la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, declarando improcedente las tachas propuestas e infundada la demanda interpuesta sin costos ni costas; siendo que finalmente los votos de los otros vocales, de las señoras Echevarría Gaviria y Jáuregui Basombrío se adhirieron sobre el voto dado por el Vocal Lora Almeida, frente a los dos votos de oposición dados por las Vocales Bustamante Oyague y Gastañadui Ramírez; se concluyó finalmente en reformar la sentencia de 1era instancia, declarándose infundada la demanda original con costos y costas.

- **ANÁLISIS DEL RECURSO DE CASACIÓN INTERPUESTO**

Ante el recurso de casación presentado por el recurrente Daniel Orlando Padilla Gassols, habiendo efectuado con los requisitos referidos en el Art. 387 del Código Procesal Civil, se procesó dicho recurso por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia, llegándose a resolver con respecto a la Casación N° 298-2007-LIMA, llegándose a confirmar definitivamente la sentencia dictada por el A Quo de fojas ciento cincuenta del 13/07/2004 que declaró finalmente fundada la demanda original sobre tercería de propiedad interpuesta por Daniel Orlando Padilla Gassols contra el Banco Internacional del Perú.



## **JURISPRUDENCIA**

1. La Sala declaró procedente el recurso mediante resolución de fecha 20 de agosto del año 2009, por la causal de interpretación errónea del artículo 2022 del Código Civil, habiéndose argumentado que, no obstante haberse demostrado que el recurrente adquirió la propiedad del bien público y según escritura pública de folios 2 a 4; la Sala Civil Superior señala que este derecho no se encuentra inscrito, prevaleciendo sobre esta inscripción del embargo trabado por el Banco Continental. Indica que la interpretación correcta la norma material en mención, estipula que sólo cuando dos derechos son de naturaleza real, prevalece el derecho de aquel quien primero lo haya inscrito; pero, si se trata de derechos de distinta naturaleza, como sucede en el caso de autos, se aplica la norma del derecho común.

**CASACION N°1776-2009-DE LAMBAYEQUE (El Peruano, 08 de febrero de 2011), Jurisprudencia extraída de: Jimmy Ronquillo, Pascual (2015). “TERCERIA DE PROPIEDAD CONTRA EMBARGO E HIPOTECA”. 1ra. Edición. Editorial Gaceta Jurídica. Lima. Pág. 289.**

2. El tribunal supremo concedido el recurso de casación únicamente por la causa la infracción normativa sustancial, artículo 2016-2022 del Código Civil, respecto a la cual el Banco impugnante básicamente denuncia: a) que mediante el proceso civil número 971-00 el Banco Santander Central Hispano BSCH interpone demanda de obligación de dar suma de dinero contra Walter Guido Callapiña Salas y Margot Callapiña Condori y a la fiadora Basilia Piedad Salas Martínez, posteriormente el citado banco transfiere sus derechos de crédito a una empresa Soluciones en Procesamiento S.A.- Servicorp mediante contrato de cesión de derechos, por lo que el BCP no tenía responsabilidad alguna en el citado proceso, y por tanto, la tercería debe entenderse con la última empresa y no con el BCP; si bien el BCP absorbió al BSCH, dentro de su pasivo no se encuentra la deuda de Walter Guido Callapiña Salas y otra, por haberse cedido a Servicorp.

**CASACION N°3687-2009-CUSCO (El Peruano, 01 de agosto de 2011), Jurisprudencia extraída de: Jimmy Ronquillo, Pascual (2015). “TERCERIA DE PROPIEDAD CONTRA EMBARGO E HIPOTECA”. 1ra. Edición. Editorial Gaceta Jurídica. Lima. Pág. 293.**

3. El recurso de casación ha sido declarado improcedente, mediante resolución de fecha 13AGO2009, por las causales previstas en los incisos 1 y 2 del art. 386 del C.P.C, consistentes en la interpretación errónea del art. 2022 del C.C., e inaplicación de los art. 2012,2014 y 2016 del mismo cuerpo normativo. Las alegaciones del recurrente, fueron delimitadas por el auto de procedencia en los siguientes términos: I) interpretación errónea del art. 2022 del C.C., se refiere indubitablemente al derecho civil general. Como consecuencia de ellos podemos concluirlo siguiente (...) que cuando el artículo 2022 del C.C., señala en su segundo párrafo que en caso de oposición de derechos de distinta naturaleza se aplican las normas de derecho común, se está refiriendo a que se debe aplicar el derecho civil general, y dentro de nuestro derecho civil general no existe norma jurídica alguna que señala expresamente que el derecho real prevalece, siempre y en todos los casos, frente al derecho personal (...) Por ello este segundo párrafo del artículo del 2022 del C.C., nos remite necesariamente al artículo 2016 del Código Civil, el mismo que prescribe que la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro, finalmente añade el recurrente, que el presente caso existe interpretación errónea artículo 222 del el derecho de prioridad de los titulares de un embargo inscrito frente un derecho real hubiera conocido en el mismo artículo 2016 del Código Civil que regula el tema de la prioridad las inscripciones, sin embargo, sabemos que no existe esta restricción por lo que no podemos llegar a ellos por medio de una explicación analógica del comentario del artículo 2022.

**CASACION N°2311-2009-LIMA NORTE (El Peruano, 30 de junio de 2010), Jurisprudencia extraída de: Jimmy Ronquillo, Pascual (2015). “TERCERIA DE PROPIEDAD CONTRA EMBARGO E HIPOTECA”. 1ra. Edición. Editorial Gaceta Jurídica. Lima. Pág. 301.**

4. El Supremo Tribunal, ha estimado procedente el recurso por las causales de: i) inaplicación de los artículos 2014,2016 y 135 del C.C; y , ii) interpretación errona del artículo 2022 del C.C.; los juzgadores no tuvieron en cuenta que la recurrente adquirió un derecho personal sobre los inmuebles de sus codeudores que figuraban en ese momento en el Registro Público como titulares del mismo. Debe conservar dicho derecho a tener del artículo 2014 del C.C., máxime, si el único derecho inscritos es de la recurrente de acuerdo al artículo 2016 del citado código, siendo su derecho preferente conforme al artículo 175 del mismo código, que es una norma derecho común interpretación errónea en la sentencia de vista existe una aplicación interpretación equivocada el artículo 222 del código civil, puesto que no determina que disposiciones del derecho común está aplicando



para dar preferencia a un derecho real no inscritos sobre un derecho personal inscrito.

**CASACION N°638-2006-LIMA (El Peruano, 30 de junio de 2007), Jurisprudencia extraída de: Jimmy Ronquillo, Pascual (2015). “TERCERIA DE PROPIEDAD CONTRA EMBARGO E HIPOTECA”. 1ra. Edición. Editorial Gaceta Jurídica. Lima. Pág. 308.**

5. Sustancialmente, en la oponibilidad y exclusión de derechos, a que se refiere el artículo 2022 del Código material; el derecho del recurrente es eminentemente real, mientras que el derecho de la demandada es un derecho personal; consecuentemente, su derecho tiene preferencia sobre la demandada; la sala al aplicar los artículos 2014 y 2016 de Código Civil, está aplicando normas indebidas, puesto que lo que debió hacer la sala distinguir entre el derecho real y derecho personal; asimismo, señala que existe otro inaplicable este caso la cual es materializada en diferentes ejecutorias supremas.

**CASACION N°3800-2002-AREQUIPA (El Peruano, 30 de octubre de 2003), Jurisprudencia extraída de: Jimmy Ronquillo, Pascual (2015). “TERCERIA DE PROPIEDAD CONTRA EMBARGO E HIPOTECA”. 1ra. Edición. Editorial Gaceta Jurídica. Lima. Pág. 314.**

6. La interpretación errónea del artículo 2022 del C.C., se presenta un conflicto entre derechos de diferente naturaleza resulta aplicable derecho común, entendiendo que en este caso no se aplican las normas del registro, lo cual resulta erróneo porque la interpretación correcta de la norma acotada, es que las normas del registro forman parte del derecho común al estar contenidas en el libro noveno del Código Civil, por lo que resultaría de aplicación los principios registrales y en especial en principio de prioridad registral para resolver controversia porque la medida cautelar de embargo ha sido escrita con anterioridad es derecho del tercerista, asimismo, la inaplicación del artículo 2014 y 2016 del mismo código.

**CASACION N°2121-2001-CAJAMARCA (El Peruano, 28 de octubre de 2003), Jurisprudencia extraída de: Jimmy Ronquillo, Pascual (2015). “TERCERIA DE PROPIEDAD CONTRA EMBARGO E HIPOTECA”. 1ra. Edición. Editorial Gaceta Jurídica. Lima. Pág. 318.**

7. La sala ha estimado procedente el recurso de casación, por la causal de inaplicación del artículo 2022 del Código Civil; sosteniendo el recurrente que

conforme la norma acotada en el caso de que exista conflictos entre derechos de distinta naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común resultando por ello que el derecho real de propiedad prevalece sobre el derecho de crédito de la forma de embargo aunque estuviera sido inscrito en los registros públicos.

**CASACION N°62-2001-AREQUIPA (El Peruano, 31 de agosto de 2001), Jurisprudencia extraída de: Jimmy Ronquillo, Pascual (2015). “TERCERIA DE PROPIEDAD CONTRA EMBARGO E HIPOTECA”. 1ra. Edición. Editorial Gaceta Jurídica. Lima. Pág. 323.**

8. La suprema ha declarado procedente el recurso, por las causales previstas en los incisos 1 y 2 del artículo 386 del Código Procesal Civil señalando los siguientes: i) la interpretación errónea del artículo 2022 del Código Civil, interpretación correcta según se afirma debe realizarse junto con los principios de buena fe publicidad y legitimación que son de aplicación el código, donde encontrar las disposiciones del derecho común lleva a concluir que el derecho inscrito sea cual fuera la naturaleza del mismo tiene prioridad sobre otros escritos con posterioridad, y además, debe presumirse cierto y producido todos efectos como la posibilidad de efectuar bien mediante una medida cautelar, determinar la naturaleza de los derechos que se oponen máxime, si durante el tiempo que transcurre entre la realización del acto jurídico de compra y venta de un determinado inmueble y su inscripción registral en el artículo 2016 del Código Civil que consagra el principio de prioridad en mérito al cual el derecho recurrente tiene prioridad frente al derecho invocado por el demandante.

**CASACION N°2103-2006-LIMA (El Peruano, 30 de noviembre de 2006), Jurisprudencia extraída de: Jimmy Ronquillo, Pascual (2015). “TERCERIA DE PROPIEDAD CONTRA EMBARGO E HIPOTECA”. 1ra. Edición. Editorial Gaceta Jurídica. Lima. Pág. 326.**

9. Mediante resolución de fecha 28 de agosto del 2002, obrante al folio 45 del cuadernillo formado en esta sala se declaró procedente el recurso casatorio por interpretación errónea de los artículos 2012, 2016 y 2022 del Código Civil, “Las disposiciones de derecho común”, lleva a concluir que el derecho inscrito sea cual sea su naturaleza del mismo, tiene prioridad sobre otros derechos no inscritos o inscritos con posterioridad, la interpretación del artículo 2022 del Código Civil, refiere que el derecho material establece que para poner derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se pone esté inscrito cuando en realidad de aquel a quien se opone. Si se trata de derechos diferentes naturaleza se



aplican las disposiciones del derecho común

**CASACION N°3194-2002-LIBERTAD (El Peruano, 01 de setiembre de 2003), Jurisprudencia extraída de: Jimmy Ronquillo, Pascual (2015). “TERCERIA DE PROPIEDAD CONTRA EMBARGO E HIPOTECA”. 1ra. Edición. Editorial Gaceta Jurídica. Lima. Pág. 330.**

10. Se declaró procedente el presente recurso, por las causales previstas en los incisos 2° y 3° del artículo 386 del Código Procesal Civil, a) La inaplicación del artículo 70 de la Constitución Política del Estado, así como la interpretación errónea de los artículos 2014, 2016 y 2022 del C.C., b) La contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso, sostiene que se ha interpretado erróneamente el artículo 533 del código procesal civil pues se ha interpretado el término “o ejecución” en forma restringida, es decir, sólo en referencia a las medidas cautelares, asimismo, las disposiciones del derecho común establece según lo dispone el artículo 949 código sustantivo, que la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace el acreedor propietario del salvo disposición legal diferente o pacto, como se podrá señalar que cuando existe dos derechos, sobre un mismo bien inmueble, y estos derechos son de distinta naturaleza, prima aquel que fue inscrito primero; sin embargo, la segunda parte la norma, establece que cuando existen dos derechos, sobre un mismo bien inmueble y estos derechos son de distinta naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común.

**CASACION N°3800-2002-AREQUIPA (El Peruano, 30 de octubre de 2003). Jurisprudencia extraída de: Jimmy Ronquillo, Pascual (2015). “TERCERIA DE PROPIEDAD CONTRA EMBARGO E HIPOTECA”. 1ra. Edición. Editorial Gaceta Jurídica. Lima. Pág. 314.**

## **DOCTRINA ACTUAL SOBRE LA MATERIA CONTROVERTIDA**

La materia controvertida trata sobre la Tercería de Propiedad sobre bienes inmuebles, en la cual el derecho de propiedad no registrado puede generar mucha polémica con un derecho de crédito inscrito en forma de embargo o con una hipoteca, se plasma en el art. 533° del CPC refiere que: “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; asimismo, 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”, y en el sub cap. 5 del Título II, Sec. 5° del CPC reglamenta vinculación de los conocidos juicio que se gestiona en la vía procedimental abreviada la efigie de la tercería. Asimismo, se propugna en el acto por el cual se requiere que la utilidad de una medida cautelar o para la ejecución respecto de establecidos bienes que no le correspondan al ejecutado quedando sin efecto, asimismo, da lógica a la forma de la tercería de dominio como herramienta del propietario del bien materia de litis para salvaguardar sus derechos en controversia.

### **ANTECEDENTES HISTÓRICOS**

En cuanto a los antecedentes no hay anotación sobre la especialidad en tercerías en el derecho romano, ni en el medieval, ni en el canónico, la legislación españolas desde el tribunal fallo hasta la novísima recopilación, tampoco las sistematizan; no obstante, en la ley de enjuiciamiento española de 1855, se registran algunos precedentes de orden jurídico (Devis, 1997).

- Concepto: El art. 533° del CPC ha establecido 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”.

### **EL CONCEPTO DE TERCERO**

Según Cabanellas (1989), tenemos la siguiente definición de tercero:

**ESBOZO TÉCNICO.**- El tercero, en Derecho, es el totalmente extraño, como C cuando A le vende su casa a B, y el primero no tiene relaciones económico-jurídicas con los contratantes. Pero más propiamente se entiende por tercero al ajeno a una relación jurídica principal entre dos o más partes, pero que tiene algún interés o derecho en ese



negocio jurídico, ya en el momento de celebrarse. Tal es el caso de Z, acreedor hipotecario de Y, cuando éste le vende la finca hipotecada a favor de aquél a X. Entonces el primero es tercero en relación con la venta, que no puede impedir, aunque no le perjudica, mientras X es tercero frente al gravamen hipotecario, que le alcanza sin embargo, cuando se trate de la ejecución, si el deudor no cumple, ya que responde con su finca, que puede incluso perder.

“La tercería de propiedad es la acción que corresponde al propietario de un bien que resulta afectado por una medida cautelar o de ejecución dictada para hacer efectiva una obligación ajena y, tiene como finalidad la desafectación del bien.”<sup>1</sup>

Para Hinostraza “la tercería (en general), estrictu sensu, es el proceso por el cual el tercero (que actúa aquí como demandante) se opone a los intereses de los sujetos activo y pasivo de la relación jurídico procesal que encierra en forma accesoria la medida cautelar que perjudica al primero de los nombrados, ya sea para exigir el levantamiento de una medida precautoria indebidamente trabada sobre un bien de su propiedad o para reclamar su derecho a ser reintegrado de su crédito de manera preferencia con el producto obtenido del remate de los bienes de su deudor afectados por una medida cautelar a favor de otro acreedor”<sup>2</sup>

- **EN LO PROCESAL.-**

Procesalmente, tercero es quien no interviene en un litigio ni como demandante ni como demandado, y más estrictamente, quien interviene con carácter propio, y ya trabada la litis, cual tercerista, para reclamar su dominio sobre los bienes o derechos litigiosos, o la prelación crediticia que le pertenece sobre el ejecutante.

- **EN LO CIVIL.-**

“Sin perjuicio de tercero” constituye un límite o una garantía que el legislador establece, y aún reitera con insistencia, para impedir que pueda tener efectos sobre personas ajenas a lo dispuesto por los que no tienen potestad jurídica sobre ellas en relación con el negocio de que se trate. Así, por ejemplo, los documentos privados hechos para alterar lo pactado en escritura pública, no producen efectos contra terceros. La doctrina se reitera al expresar que la cesión de un crédito no surtirá efecto contra tercero sino desde que deba tenerse su fecha por cierta, según se trate de instrumento público o de documento privado.

---

<sup>1</sup> CAS N°: 991-98 / HUANUCO

<sup>2</sup> Hinostraza Mínguez, Alberto (2008). Procesos civiles relacionados con la propiedad y la posesión. Lima: Gaceta Jurídica, p. 321.

- **EN LO REGISTRAL.-**

Por el contrario, precisamente por la publicidad esencial de la institución, por estar confiados a funcionarios con fe pública y gran autoridad moral, obra contra tercero cuanto conste en los Registros Públicos, el de la propiedad especialmente, dentro de las facultades que a las partes se les reconocen en las leyes generales y especiales.

- **DESDE EL PUNTO DE VISTA SUSTANCIAL**

Derecho que infiere un tercero entre dos o más litigantes, convoca su derecho. Enfoque admitido en sede casatoria cuando se precisa que: “Se entiende por tercería de propiedad, aquel derecho que deduce un tercero entre dos o más litigantes, o por suyo propio, o coadyuvando en pos de alguno de ellos, teniendo por objeto el recuperar, por tercera persona, los bienes embargados que al tiempo de ejecutarse una medida de embargo eran de su propiedad”<sup>3</sup>.

### **LA TERCERÍA EN TÉRMINOS GENERALES**

El procesamiento, en origen, asocia únicamente al demandante y al demandado, pero, invariablemente, se expande también a terceros que pueden hallarse afectados de dos formas, cuando se emplea en un proceso de conocimiento o de ejecución. Asimismo, lo ha puesto en conocimiento la Corte Suprema cuando manifiesta que; “Se interpreta por tercería de propiedad, aquel derecho que colige un tercero entre dos o más querellantes, por su derecho, o para contribuir en alguno de ellos, como objeto principal recuperar el bien, por tercera persona, los bienes embargados que al tiempo de efectuarse una medida de embargo eran de su titularidad”<sup>4</sup>.

En el 1° considerando, el tercero agraviado resguardara su derecho influyendo en la relación jurídica para eludir las secuelas de un fallo en contra de su propósito; en el 2°, protegerá su calidad de tercero para exigir la reminiscencia y titularidad del bien embargado, o una preeminencia sobre el derivado de la venta de la misma para la cancelación de su crédito.

- **TÉRMINOS A DIFERENCIAR**

En materia judicial del Perú, el procedimiento se efectúa entre dos piezas procesales: demandante y demandado; no obstante, el fallo resultante del juicio únicamente se referirá a dichos sujetos en Litis, asimismo, en oportunidades pasa que el fallo que recae en la Litis pueda lesionar los propósitos personales de un tercero, o también aquel tercero, según la legislación, hubiera estado legitimado para demandar o ser

<sup>3</sup> CAS N°: 1859-97 / LA LIBERTAD 28-12-1999. El Peruano 28-12-1999. p. 4424

<sup>4</sup> CAS N°: 1859-97 / LA LIBERTAD. El Peruano 28-12-1999, p. 4424.



demandado en la Litis. Expuesto en otra perspectiva, el sujeto quizás tenga un propósito legítimo según el fallo.

En el caso hipotético, aflora en la Litis a quien se le califica como tercero interviniente, un sujeto que acude por advenimiento particular, en amparo de su patrimonio o derechos, en un juicio aperturado por ajenos, en el estado y la instancia en que se hallara el mismo.

- **Tercero:** Es aquel individuo que no estima en lo absoluto con la Litis trascendental. Ej. Contrato de compra venta. Un ajeno en el curso.
- **Tercería:** Es aquel sujeto que está legitimado para incorporarse a una Litis. Pretensión procesal: acción procesal.
- **Tercerista:** El Magistrado admite la intervención de una tercera persona como parte del juicio, de igual forma, la tercería se comprende con el demandante y demandado, asimismo, únicamente puede basarse en la propiedad de los bienes lesionados por medida cautelar o para la ejecución; o en el derecho preexistente a ser abonado con el costo de tales bienes. En razón FALCON refiere que la tercería de dominio el afectado exige la titularidad del bien embargado”<sup>5</sup>

### **COMPETENCIA EN MATERIA DE TERCERÍA**

Los temas de tercería se diligencian en la vía abreviada, acorde el art. 486° del CPC. Asimismo, los Magistrados idóneos para su instrucción son los civiles y los de paz letrado (art. 488° del CPC).

No obstante, la tercería reconoce un juicio ya aperturado encontrándose escarpado la ejecución de un bien que no pertenece al deudor originario de la obligación infringida (o de un tercero juicioso), su procedimiento corresponde que lo conozca el mismo magistrado que tiene conocimiento del juicio ya diligenciado, o el Magistrado que decreto la medida cautelar que lesiona al bien (art.100° del CPC). Asimismo, se refiere que la esencia del juicio es circunstancial. No obstante, su procedimiento no puede exonerarse de la incumbencia del magistrado que conoce el juicio originario. En relación a la legislación antes referida existe una postura muy importante por parte de la Profesora Eugenia ARIANO, para quien “Para determinar quién es el Magistrado competente esté normado en el art. 100° del CPC, norma en el que incide en una gran ambigüedad, se comprende a la tercería como una “intromisión de terceros”, cosa que literalmente no es tal pues la tercería fomenta un juicio declarativo emancipado a solicitud del tercerista en contra de las partes del otro juicio y no un empotramiento de un (hasta ese momento) tercero en una litis pendiente inter alios. Pero la (quizá única) valía del art. 100 del CPC está ciertamente en que al disparatar indebidamente en la

<sup>5</sup> Falcón, Enrique (1978). Derecho procesal Civil, comercial y laboral. Bs. As.: Cooperadora de Derecho y Ciencias Sociales, p. 86.

“intervención” está refiriendo ante quien se debe esbozar la tercería como toda “intervención” ante el Magistrado de la litis”<sup>6</sup>

## 1. CLASES:

A proporción de la legislación procesal y de los ideales, refiere que la efectividad de dos géneros de tercería, la 1° mencionada TERCERÍA DE PROPIEDAD (O EXCLUYENTE DE DOMINIO) Y LA 2° LLAMADA TERCERÍA DE DERECHO PREFERENTE (O DE PAGO)

### A. ACCIÓN DE TERCERÍA DE PROPIEDAD O DE DOMINIO

- **Concepto:** La tercería de propiedad es aquel hecho en la que compete al titular de un bien que resulta lesionado por una medida cautelar o de ejecución ordenada para hacer efectivo una obligación foránea y, tiene como fin la desafectación del bien.
- Hinostroza manifiesta que la tercería de propiedad es el procedimiento asignado a demostrar la pertenencia de un bien sobre el cual reitera una medida cautelar o para la actuación ordenada en otro juicio, para obtener su desafectación por haber sido dicha medida inapropiadamente solicitada y promulgada. Aunque, refiere que, la tercería de propiedad también puede ser impulsado con el propósito de alcanzar la cese de las garantías reales que perjudican al bien del tercero lesionado, siempre y cuando su derecho de propiedad se encuentre registrado con antelación a la lesión real en proceso<sup>7</sup>.
- Al referir la tercería de dominio, Juan Montero Aroca señala a continuación, “Por medio de esta tercería se refiere a un hecho concreto de embargo, solicitando que se haga levantamiento de alteración decretada sobre un bien establecido. No obstante, tercero tiene que ratificar, con autenticidad que es propietario de ese bien lesionado (y que no lo ha obtenido del ejecutado una vez decretado el embargo). El objetivo de la tercería se minimiza al levantamiento del embargo, que es solicitado por el tercerista y que es refutado por el ejecutante y, en su caso, por el ejecutado, los cuales no pueden pedir cosas opuestas<sup>8</sup>.”

### FUNDAMENTO

A razón debe requerir el aguante de esta forma que está recónditamente coligado con el derecho de propiedad, derecho real en la cual manifiesta en la acción y voluntad de una persona. Por ello Hinostroza<sup>9</sup> manifiesta que el procedimiento de tercería se cimienta en la

<sup>6</sup> Ariano Deho, Eugenia. «La tercería de “propiedad” en el CPC de 1993: sus problemas y sus atajos». En: Dialogo con la Jurisprudencia. Cuadernos jurisprudenciales. N° 39, Primera edición. Setiembre 2004. pp. 03-17.

<sup>7</sup> Hinostroza Mínguez, Alberto (2010). Procesos Abreviados. Tomo VIII. Lima: Jurista Editores. p. 397.

<sup>8</sup> Montero Aroca, Juan. (2001). El Nuevo Proceso Civil Ley 1/2000. 2da Edición. Valencia: Edit. Tirant Lo Blanch, pp. 763-764

<sup>9</sup> Hinostroza (2010). Op. Cit., p. 400



seguridad del mencionado derecho real, refiriéndose a la actuación de la acción de redimir cuando en algún proceso se aflija los derechos del propietario

Alsina manifiesta que “El dominio es el derecho real y coetáneo en razón del cual un elemento se encuentra en sujeción a la voluntad y a la acción de un individuo, es peculiar y el titular puede obstaculizar a terceros el uso, goce o disposición del bien; es vitalicio y perdura autónomamente del elemento que se pueda realizar de él.

- Refiere: “Que cuando se embargan bienes de propiedad de un tercero, éste puede discordar invocando su derecho de dominio, para el cual se le autoriza por la ley a colegir la acción de tercería. Pero esta es una atribución que se le acuerda, porque tratándose de inmuebles, no pierde el dominio por el hecho de que se hubiera vendido en la ejecución ya que podrá reivindicarlo del tercer adquirente mientras su derecho no se haya extinguido por prescripción”<sup>9</sup>

### **1.-CONDICIONES DE LA ACCIÓN DE TERCERÍA DE DOMINIO**

Los arts. 533 ° y el 535 ° del CPC señalan la presuposición, tanto objetiva como subjetiva, cuya afluencia delimitan la adquisición de la tutela judicial con correlación a la tercería de dominio. Enmarca dicha estimación que se distinguen de aquellos referentes a la verosimilitud de la demanda de tercería; y también concerniente al fondo de la presunción.

Supuestos referente a la admisión de la demanda el art. 535° de la legislación procesal que: “La demanda de tercería no se admitirá si no reúne los requisitos del Artículo 424° y, además, si el demandante no acredita su derecho con documento público o privado de fecha cierta, en su defecto, si no da garantía suficiente a criterio del Juez para responder por los daños y perjuicios ocasionados en la tercería que pudiera irrogar.” No obstante, designa con índole precedente a la sublevación sobre el derecho de tercerista, y como requerimiento para la admisión de la demanda.

### **2. EFECTOS DE LA TERCERÍA DE PROPIEDAD**

- Entre los requisitos generales establecidos para la tercería puede nombrarse las siguientes:
  - a) La efectividad de una medida cautelar trabada sobre bienes de propiedad del tercero o que afecta el derecho preferencial de tercero a ser cancelado con el producto que se obtenga de tales bienes.

<sup>9</sup> Alsina, Hugo (1963). Tratado teórico práctico de Derecho procesal civil y comercial. Tomo III. Bs. As.: Compañía argentina de Editoriales S.R.Ltda. pp. 346-347

- b) La interposición de la demanda, en caso de tercería propiedad en cualquier momento antes que se inicie el remate del bien; y en la de derecho preferente antes de que se realice el pago al acreedor.
- c) La justificación verídica del derecho en que se cimenta el tercerista, ya sea con escrito público o privado de fecha real. De no añadir dicho documento se ofrecerá respaldo proporcionado a sensatez del magistrado para protestar por los daños y perjuicios que la tercería podría irrogar.

Hinostroza, señala que la admisión de la demanda de tercería de propiedad no aplaza el procedimiento del cuaderno cautelar, sino del proceso primordial, encontrándose en estado de ejecución forzada y no se haya dado apertura al remate. Y solo así se impide— en forma instantánea. Desde la exigencia que hace el juzgado al demandado para que ejecuta lo estructurado en el veredicto firme; de ningún manera tiene lugar con anterioridad de dicha etapa procesal, esto refiere porque la tercería de dominio tiene por finalidad y objeto primordial obstaculizar la venta forzada de los bienes del tercerista y el alzamiento de la medida cautelar inapropiadamente inmovilizada, lo que no garantiza la dilación del proceso principal.

Solís señala que se puede reunir los efectos de tal manera: 1) Efectos de la admisión de la tercería.- al admitir la demanda de tercería origina el cese del proceso si estuviera en el periodo de ejecución, así lo implanta el art. 536° del CPC. No obstante, si el juicio no estuviera en el periodo de ejecución, la demanda de tercería no provocaría la suspensión del juicio. Asimismo, el art. 598°, inc. 3, de la Ley de Enjuiciamiento Civil española instaura como consecuencia de la admisión de la tercería, el tema del perfeccionamiento del embargo, posición que no se ha apreciado por nuestro CPC, teniendo en cuenta que se debe subsanar, pues la demanda de tercería pone en peligro la venta del bien y, coherentemente, la adquisición del efectivo con el cual el ejecutante espera ver cumplido el pago de su patrimonio. 2) Efectos de la estimación en la sentencia de la demanda de tercería.

En sede civil se ha precisado al respecto que: “La Sala Superior ha resuelto revocar la sentencia apelada y reformándola declaró fundada la demanda (de tercería de propiedad); en consecuencia, dispuso la suspensión del remate del inmueble sub litis; (...) en ese contexto la suspensión del remate ordenada en autos implica que este quede sin efecto de modo definitivo, ya que uno de los fundamentos de la acción de tercería es el derecho de propiedad.”<sup>10</sup>

<sup>10</sup> CAS N° 384-2004-JUNIN El Peruano 01-12-2005. pp. 15107-15108



Cabe precisar que la suspensión de una medida cautelar también puede ser obtenida sin necesidad de apertura un proceso de tercería por un sujeto que no forma parte del proceso, siempre que acredite fehacientemente su propiedad con título registrado. La resolución que suspenda la medida es irrecurrible. No obstante, si el pronunciamiento del juez no es favorable para el interesado todavía le queda la opción de interponer una tercería de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 533 (artículo 539 del Código Procesal Civil). En sede civil, se ha señalado que: “El perjudicado con una medida cautelar dictada en proceso en que no es parte, puede pedir la suspensión sin interponer tercería, anexando el título de propiedad registrado. Se presume que el poseedor es reputado propietario, mientras no se pruebe lo contrario; ante tal presunción, corresponde al ejecutante asentar que el bien del tercero no le corresponde a este, sino al deudor”<sup>11</sup>.

---

<sup>11</sup> Exp. N° 1089-98, Segunda Sala Civil, Ledesma Narváez, Marianella, Jurisprudencia Actual, Tomo 2, Gaceta Jurídica, pp. 511-512.

## **SÍNTESIS ANALÍTICA DEL TRÁMITE PROCESAL**

### **DEMANDA**

- El 14 de agosto del año 2013, Daniel Orlando Padilla Gassols, ingresa su demanda al Trigésimo Octavo Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, por Tercería Excluyente de Dominio o de Propiedad, contra el Banco Internacional del Perú-INTERBANK y a Gabriela Castro Pollitt”, a fin de que dejen sin efecto y ordene a levantar la medida cautelar recaída en el inmueble sito en Ramón Ribeyro N°210, Miraflores.
- Don Daniel Orlando Padilla Gassols interpone demanda de Tercería de Propiedad contra el Banco Internacional del Perú – Interbank y Gabriela Castro Pollitt, asimismo, el Banco Internacional del Perú – Interbank interpuso demanda ejecutiva de obligación de dar suma de dinero contra Gabriela Castro y otros (Exp:N°1999-46795-0-0100) ordenando su juzgado en fecha 3 de abril del 2000 se trabe la medida cautelar de embargo sobre el inmueble Sitio en Ramón Ribeyro N°210 Miraflores, inscrito en la partida N° 41881607 (Ficha N°270050) del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, teniendo en cuenta que adquirieron la propiedad de sus antiguos propietarios Gabriela Castro Pollitt y Cesar Ferrand Cillóniz, conforme figura en el escrito privado (Minuta) de fecha 01 de Marzo del año 2000 certificado por el Notario Público de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lamas, quien certifica que con fecha 03 de marzo del 2000, ingreso su oficio bajo el N°21528 minuta de compra y venta por el inmueble materia de embargo.
- Asimismo, hacen de conocimiento al Juzgado que las personas demandantes viven en el inmueble Sitio en Ramón Rivera N°210 Miraflores, desde la fecha en que celebra el contrato de compra y venta a su favor, los medios probatorios adjuntos a la demanda están probados que el antes mencionado es de propiedad del demandante y su cónyuge, señalan que no pueden responder por obligaciones que no han contraído, por lo que se solicita que se deje sin efecto el embargo en forma de retención recaído sobre el inmueble indicado.

### **CONTESTACIÓN**

- El representante legal del Banco Interbank sostuvo en primer lugar que los deudores Gabriela Castro Pollitt y César Ferrand Cillóniz nunca habían manifestado que efectuaron la venta del inmueble en cuestión, y por lo que se procedió conforme con la demanda principal de obligación de dar suma de



- dinero en trabar como medida cautelar el embargo en forma de inscripción
- sobre el inmueble ubicado en la calle Ramón Ribeyro N° 210 del distrito de Miraflores – Lima, que se presumía por entonces era de propiedad de la pareja demandada por deuda; y en segundo lugar el demandado alegó la formulación de tachas sobre los documentos de certificación notarial realizada por notario público de Lima, Sr. Eduardo Laos de Lama, así como sobre la copia ratificada de la minuta de compraventa del 01/03/2000, asimismo, sobre la Constancia emitida por la Jefa de Unidad de Registro y Orientación Tributaria de la Municipalidad de Miraflores, en que según el demandado, dichos documentos supuestamente incurrían en falsedad y en la nulidad correspondiente.
- El codemandado refiere que al momento de haberse dispuesto e inscrito la afectación de embargo en forma de inscripción, la propiedad afectada figuraba a nombre de la codeudora (Gabriela Castro Pollitt), conforme se registraba en el rubro denominado “Gravámenes y Cargas”, Asiento D – 00001 del Registro de Inmuebles; siendo que es con suma precedencia a la expedición e inscripción de la medida cautelar de embargo, en que se dio la transferencia de la propiedad a favor de la Sociedad Conyugal conformada por la pareja matrimonial Padilla – Higashi, la que se realizaría en base a la minuta de compraventa del 27/09/2000, que se elevó a escritura pública el 03/10/2000, conforme como acto inscrito en el asiento C-00002 de la Partida Electrónica N° 41881607 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima y Callao.
- En principio a lo sustentado, se tiene que a criterio del demandado llegaba a considerar que carecía de fundamento la pretensión del demandante, en cuanto se levantara la afectación dispuesta sobre la propiedad inmueble en cuestión; ya que sobre la adquisición realizada por el demandante Padilla, se realizó supuestamente con suma posterioridad a la medida de embargo dispuesta por el Juzgador que la llegó a disponer, así como en base a la inscripción de dicho acto en el registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima y Callao, conforme se acreditan fehacientemente en los documentos públicos referidos por el propio demandado, y que presuntamente no llegan a ser desvirtuados por la mencionada certificación notarial, minuta y la constancia que ha presentado el demandante.

**-AUDIENCIA UNICA:**

Fecha 21 de abril del 2004, se llevó a cabo La Audiencia Única, el Magistrado precisó los puntos en controversia, asimismo, se declara saneado el proceso, y en la etapa de conciliación no se llega a dar por inasistencia de la otra parte en proceso, se admiten los medios probatorios, No obstante, el Aquo admitió casi todos los medios probatorios, el cual indica el Magistrado que infieren netamente instrumentales, se señala tener presente al momento de dar el fallo correspondiente, se comunica a las partes que de ser EMITIDO UN JUZGAMIENTO ANTICIPADO DEL PROCESO. Encontrándose los autos despejados para ser resueltos según lo dispuesto en el art. 473° inciso 1° última parte del Código Procesal Civil, haciendo de su conocimiento a las partes, se finiquita la Audiencia Única, presentado las partes sus alegatos.

**PRESENTACION DE ALEGATOS**

-Con fecha 26 de abril del 2004, el querellante.

**SENTENCIA:**

-Con fecha 13 de julio del 2004, según RES.N°12, el Magistrado del Trigésimo Octavo Juzgado Civil de Lima, cursa Sentencia y FALLA: Declara INFUNDADA la pretenciosidad englobado en la demanda de Tercería de Propiedad interpuesta por Daniel Orlando Padilla Gossols contra el Banco Internacional del Perú y Gabriela Castro Pollit en consecuencia se ordenó se levante la medida de embargo en forma de inscripción del inmueble cito en Ramón Ribeyro N°210-Miraflores inscrito en la partida N°41881607, ficha N°270050 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.

**APELACION.**

Los demandados interponen Recurso Apelación para que el Superior Jerárquico verifique la resolución N°12 de fecha 13 de julio del 2004, expedida por el Juzgado para que sea revocada y que por el contrario se declara fundado en todos sus extremos la contestación a la demanda, el agravio consiste en que se está declarando fundada la demanda abierta contradicción a normas imperativas contenidas en el Código Civil vigente, hecho que necesariamente afectan a su derecho de defensa y el debido proceso, puesto que implica la inobservancia de la norma de orden público y por ende de obligatorio cumplimiento para las partes y el órgano jurisdiccional.

En efecto a pesar los argumentos expuestos en la contestación de la demanda y los medios probatorios aportados el juzgado decides estimarlo, por lo cual fundamenta su decisión en la sola valoración de un documento emitido a ruego y de muy cuestionable eficacia.

La sentencia materia de apelación en su tercer considerando que fundamenta las cuestiones probatorias afirma que "Al respecto es preciso señalar que lo argumentado por el demandado en el referencia a la certificación notarial es falsa no podría ser amparado ya que dicha parte no acredita con medio probatorio alguno su falsedad, no acreditaron que la firma o el contenido de dicho documento no proceda de notario público en Lima Eduardo Lamas, asimismo, conforme lo estipula el 1° párrafo del art. 2 del Decreto Ley 26002, Ley del notariado el notario es el profesional del derecho que está autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebren, por lo que siendo ello así se tiene que el notario se encuentra la facultad de certificar aquellos actos que han sido celebrado en el presente caso en efecto el juzgado al momento de calificar los argumentos de tacha propuesta, no distingue la naturaleza de los actos traslativos de propiedad de la función pública que realiza el Notario, no obstante, se tiene que dentro del expediente Judicial obran 2 minutas de transferencia de propiedad supuestamente válida si el señor Notario en lugar de precisar la eficacia y validez de la misma se limita a indicar que ambas son reales y surten efectos jurídicos.

Posteriormente al undécimo considerándose precisa que con la minuta de compraventa que ha sido analizado en el considerando séptimo, se ha acreditado fehacientemente los demandantes que han adquirido el inmueble sub litis con anterioridad a la inscripción de la materia de embargo, refiriendo que este documento produce eficacia jurídica por tratarse de documento de fecha cierta se produce una indebida adecuación de los hechos al supuesto de la norma con la finalidad de favorecer indebidamente a la parte demandante puesto que la escritura pública de compraventa con mutuo hipotecario y luego a inscribirse en el Registro de Propiedad Inmueble, por lo que ha quedado constado que el acto traslativo de propiedad sólo se produjo en virtud de la minuta de fecha 27 de septiembre del año 2000 y no antes acerca de los errores cometió en la sentencia la instancia se equivoca en la valoración de las pruebas aportadas por las partes por haber sido tomadas en su conjunto y no de manera aislada la pretensión demandada, ya que hubiera sido desestimada, no obstante, ello el juzgado incurre en error al otorgarse plena a la mencionada certificación a pesar de su inconsistencia y que contradicen los instrumentos públicos antes descritos, incongruencia que no sólo son perjudicadas al frustrar el cobro de la acreencia sino que además va en contra del ordenamiento jurídico vigente y crean certidumbre sobre la veracidad los instrumentos públicos y las inscripciones registrales.

#### **SENTENCIA DE VISTA**

El Magistrado del 38° Juzgado Civil de Lima, concede el recurso presentado remitiéndolo al superior Jerárquico.



Con fecha 26 de mayo del 2006, expediente N°4160-2004, la Corte Superior de Justicia de Lima, 1° Sala Civil, señala que es factor de apelación la sentencia expedida por Res. N°12 de fecha 13 Julio 2004, obrante a fojas 150 y 154 la misma que declara infundadas las tachas formuladas por el Banco Internacional Perú y fundado la pretensión contenida en la demanda de tercería propiedad, en consecuencia se dicta que se levante la medida de embargo en forma de inscripción del inmueble ubicado en Ramón Rivera N° 210-Miraflores, inscrita en la partida N° 41881607, ficha N°270050 del Registro Propiedad Inmueble.

Conforme se verifica de la copia literal de la partida N° 41881607 obrante a fojas 23, refiere que el Juez del 38° Juzgado Civil de Lima de Lima, dispuso trabar embargo en forma de inscripción sobre el inmueble por la suma de \$50000 americanos medida que fue inscrita el 17 de mayo del 2003, con posterioridad a la transferencia del inmueble pactada en el año 2000, cuya fecha cierta está corroborada por la certificación del Notario Laos de Lama, en consecuencia del derecho del actor resulta anterior a la fecha del referido embargo ya que el contrato privado de compraventa recaudado con la demanda adquirida, de fecha cierta en 3 de marzo del 2006 en que se presenta la notaría Eduardo Laos de Lama para su elevación a escritura pública el voto queda la sala es porque se CONFIRMA el fallo apelada de fecha 13 de julio del 2004 obrante a fojas 50 y 54, la misma que resuelve infundada la tacha formulada por el codemandado banco internet del Perú y fundada la pretensión reprimida en la demanda de tercería propiedad interpuesta por Daniel Orlando Padilla Gossols que se levante la medida de embargo en forma de inscripción del inmueble, el voto que se da en que REVOQUEN LA SENTENCIA que declara fundada la demanda, REFORMANDOLA se declare infundada la demanda, con costas y costas del proceso.

## **CASACION**

Lima, 29 de mayo del 2017, Corte Suprema de Justicia la República-Sala Civil Transitoria, Casación N° 298 - 2007 siendo que el recurso de casación Interpuesto por Daniel Orlando Padilla Gassols, cumple los requerimientos de forma, según acorde lo exige el art. 387 del CPC, el impugnante invoca como sustento de sus recursos originarios contenidos en los inc. 1° y 2° del art. 386 del Código Adjetivo, relativos al uso indebido de la legislación de derecho material, apreciación errada de una norma de derecho material e inaplicación de una norma de derecho material, denunciando: a) Aplicación indebida de los artículos 2014 y 2016 del CC, la Sala Civil establece como probado el décimo segundo considerando que existe un documento de fecha cierta que corre a fojas dos y este no es otro que la certificación de fecha cierta, ya que es la certificación según la cual la minuta de compraventa del inmueble materia de tercería ingreso oficio del Notario Público el 3 de marzo del 2000.

Los artículos 2016 y 2014 no tiene nada que ver con la controversia puesto que son aplicadas únicamente cuando la cuestión trata sobre los derechos concurrentes de igual naturaleza, en tal sentido habiendo establecido que existe un documento de fecha cierta debía fundar su decisión sólo en la certeza y la fecha de compra venta sin aplicar los art. 2016 y 2014 del Código Civil, la Sala no ha examinado si los derechos concurrentes son de igual o diferente naturaleza. Ha ignorado el art. 222 del Código Civil, y fruto de ello ha incurrido en la aplicación indebida de los art. 2016 y 2014 del código civil así como la interpretación errónea del art.949 del mismo código, el artículo 2022 del código civil es una norma de derecho material; no ha sido aplicada y es imprescindible para la justa composición del litigio.

Por estas consideraciones de conformidad con lo preceptuado en el art.393 del CPC declararon procedente el recurso de casación Interpuesto a fojas 284 por Don Daniel Orlando Padilla Gassols contra la sentencia de vista de fojas 245 de fecha 26 de mayo de 2006, por las causales de aplicación indebida interpretación errónea e inaplicación de normas de derecho material.

La sala Suprema mediante resolución de fojas 29 del presente cuaderno, de fecha 29 de mayo del 2007, ha estimado procedente el recurso por las causales de aplicación indebida, interpretación errónea e inaplicación de normas de derecho material, prevista por el art. 386, inciso primero y segundo del CPC respectivamente, señalan que existe un documento de fecha cierta dos y está no es otro que la certificación según la cual la minuta de compraventa del inmueble materia ingresada ante el Notario Público el 3 de marzo del 2000, se acredita que los demandantes terceristas han adquirido el inmueble sub Litis con antelación a la inscripción de la medida de embargo, no tiene nada que ver con la cuestión en este caso de que se trate de derechos de distinta naturaleza en tal sentido del examen de los autos, que no resulta de aplicación la prioridad registral prevista en el artículo 2016 del Código Civil, ya que el artículo 2022 del CC, refiere que la prioridad será aplicable cuando concurren en el registro dos titulares de derecho de naturaleza real cuyo caso tendrá preferencia que no haya inscrito primero.

Es necesario concluir que la norma del artículo N°2022 del Código Civil anteriormente mencionada es pertinente al caso de autos por lo que al colegiado superior la ha violentado al inaplicar con respecto a la denuncia ante dichas, señala que conforme se ha establecido anteriormente resulta claro que el art. 2022 segundo párrafo no son aplicables las normas de derecho registral, sino las normas de derecho común por consiguiente las normas contenidas en los art. 2014 y 2016 del CC normas típicamente registrales, no son aplicables para resolver la presente litis razón por la cual también deviene fundado el recurrente también ha denunciado la interpretación errónea del art. 949 del CC.

Es evidente que la interpretación realizada por el Ad-Quem, al establecer en la sentencia impugnada que la materia de tercería de dominio no es idoneo la existencia de un escrito de fecha cierta, esto es lo referente a la certificación notarial que adjunta, tal derecho se había inscrito con anterioridad al que se quiere excluir y oponer finalmente habiendo acreditado el demandante mediante certificación notarial de fecha 3 de marzo del 2000 a fojas dos, la adquisición del inmueble mediante contrato de compraventa de fecha primero de marzo del 2000, es decir con anterioridad a la fecha de la inscripción de embargo a favor de la emplazada Banco Internacional del Perú de fecha 17 de mayo de 2000, por lo tanto este gravamen afectado a un bien que ya no pertenece a la persona de Gabriela Castro Pollitt al momento de su inscripción por lo que debe ordenarse su levantamiento por las consideraciones expuestas y aplicación de lo dispuesto en el art. 396 inciso 1° del CPC, declaran fundado el recurso de casación Interpuesto a fojas 284 por Daniel Orlando Padilla Gassols, en consecuencia nula la sentencia de vista de fojas 245 a su fecha 26 de Marzo de mayo del 2006.



## OPINIÓN ANÁLITICA DEL TRATAMIENTO DEL ASUNTO SUB-MATERIA

Del análisis elaborado del expediente en formación, se manifiesta la siguiente opinión analítica a la que se ha arribado:

El expediente N° 40776-2003, estudiado fue interpuesto al precitado Juzgado competente, por don DANIEL ORLANDO PADILLA GASSOLS, contra EL BANCO INTERNACIONAL DEL PERU Y GABRIELA CASTRO POLLIT, por “TERCERIA DE PROPIEDAD” .

- Es así, que el 38° Juzgado Especializado en lo Civil Falla a favor de la parte demandante y declara infundada las tachas formuladas por el co demandado Banco Interbank y Gabriela Castro Pollit, ordeno que se levante la medida de embargo en forma de inscripción del inmueble en litigio.
- En segunda inst. la Primera Sala Civil Superior de Justicia, ordena cambiar la sentencia emitida por el Trigésimo Octavo Juzgado Especializado en lo Civil, el voto que dan las Doctoras Echevarria Gaviria y Jauregui Basombrio respecto al pago de las costas y costos del proceso, refieren que se REVOQUE la sentencia que declara fundada la demanda REFORMANDOLA se declara Infundada la demanda, con costas y costos del proceso.
- Estoy a favor del fallo de la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia, llegándose a resolver con respecto a la casación N° 298-2007-lima, llegándose a confirmar definitivamente la sentencia dictada por el a quo de fojas ciento cincuenta del 13JUL2004 que declaró finalmente fundada la demanda original sobre tercería de propiedad interpuesta por Daniel Orlando Padilla Gassols contra el Banco Internacional del Perú, el Juzgado cumplió con emitirla el 13JUL2004, contenida en la resolución N° 12, con el que declaró infundadas la tachas formuladas por el codemandado y declaro **fundada** la demanda de tercería de propiedad, en consecuencia, ordeno se levante la medida de embargo en forma de inscripción, del inmueble en mención, sin embargo inobservan que la inscripción en los Registros Públicos no resultan constitutiva del derecho de propiedad, siendo por todos conocidos que no se requiere de dicha inscripción para perfeccionar la transferencia, lo cual refleja carácter consensual, pero amparándose en el art.949 del C.C., reconoce la propiedad desde el momento de la transferencia, y es de origen consensual y su inscripción es facultativa, primando como principal el derecho real y no personal como la del Banco.

## CONCLUSIONES

PRIMERO: Que en la sentencia de segunda instancia falla en contra de los demandantes por una mala interpretación de la norma, y por versar diversos intereses de derecho real y personal.-

Puedo decir, con toda seguridad de que se cometieron diferentes errores por parte del juez en segunda instancia, ya que estos al no tener claro, el objeto del proceso que recae en que existían derechos de distinta naturaleza y la ley establece que es propietario desde el momento de la transferencia y enajenación de la propiedad, teniendo en cuenta que existe documento de fecha cierta y más aún si hay Jurisprudencia Vinculante, sobre el tema de que cuando se está tratando ante proceso de tercería de propiedad.

Concluyo, estoy a favor del fallo de la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia, llegándose a resolver con respecto a la casación N° 298-2007-lima, llegándose a confirmar definitivamente la sentencia dictada por el a quo de fojas ciento cincuenta del 13JUL2004 que declaró finalmente fundada la demanda original sobre tercería de propiedad interpuesta por Daniel Orlando Padilla Gassols contra el Banco Internacional del Perú, el Juzgado cumplió con emitirla el 13JUL2004, contenida en la resolución N° 12, con el que declaró infundadas la tachas formuladas por el codemandado y declaro **fundada** la demanda de tercería de propiedad, en consecuencia, ordeno se levante la medida de embargo en forma de inscripción, del inmueble en mención, sin embargo inobservan que la inscripción en los Registros Públicos no resultan constitutiva del derecho de propiedad, siendo por todos conocidos que no se requiere de dicha inscripción para perfeccionar la transferencia, lo cual refleja carácter consensual, pero amparándose en el art.949 del C.C., reconoce la propiedad desde el momento de la transferencia, y es de origen consensual y su inscripción es facultativa, primando como principal el derecho real y no personal como la del Banco.

## **RECOMENDACIONES**

Tratándose de un proceso civil; por lo tanto sabemos, que las ramas del derecho son diversas, mientras que unas son más prácticas, otras son más normativas, como también esto sucede en los diferentes casos, el hecho de que el Juez pueda o no tener experiencia, resolviendo tantas cantidades de casos en su escritorio, lo que basta aquí es tener una debida correlación de procedimiento al momento de realizar un trabajo, por ejemplo un abogado tiene su forma de trabajo, al igual que un albañil o un pescador ya que la vida, al ser maestra enseña y da tips, para ser mejores en lo que realizamos; por lo tanto, creo yo, que el Juez de segunda instancia, debió de entrever primeramente el objeto del proceso, siendo el presente, un proceso civil por tercería de propiedad, por lo tanto después de declarar admisible la demanda, y haber saneado el proceso y desarrollar sobre el fondo de la sentencia, debió tener claro los parámetros que rodea el concepto de tercería de propiedad, para luego después de evaluar las diferentes pruebas, debió dar una respuesta a derecho.

Encasillarse, en el objeto del proceso.

No confiarse, empaparse de la materia tanto de derechos sustantivo, como adjetivo, buscar diferentes casos sobre la materia, preguntar a los conocedores de derecho, realizar estudios e investigaciones sobre el problema.

No hay que olvidar, que se debe obtener siempre una debida motivación, esto es que los justiciables, o las partes del proceso, tienen el derecho de saber cuáles fueron las cuestiones mentales, que realizó el juez para resolver determinado caso.



## **REFERENCIAS**

Hinostroza Mínguez, Alberto. (2008). Procesos civiles relacionados con la propiedad y la posesión. Lima: Gaceta Jurídica.

Falcón, Enrique. (1978). Derecho procesal Civil, comercial y laboral. Bs. As.: Cooperadora de Derecho y Ciencias Sociales.

Ariano Deho, Eugenia. (2004). «La tercería de “propiedad” en el CPC de 1993: sus problemas y sus atajos». En: Dialogo con la Jurisprudencia. Cuadernos jurisprudenciales. N° 39, Primera edición.

Hinostroza Mínguez, Alberto. (2010). Procesos Abreviados. Tomo VIII. Lima: Jurista Editores.

Montero Aroca, Juan. (2001). El Nuevo Proceso Civil Ley 1/2000. 2da Edición. Valencia: Edit. Tirant Lo Blanch.

Alsina, Hugo. (1963). Tratado teórico práctico de Derecho procesal civil y comercial. Tomo III. Bs. As.: Compañía argentina de Editoriales S.R.Ltda.