

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

**CASACIÓN N° 4267-2021
AYACUCHO
TERCERIA DE PROPIEDAD**

Sumilla: *Los argumentos del recurrente carecen de asidero legal, al no considerar que la aplicación del Séptimo Pleno Casatorio Civil es para bienes inmuebles inscritos.*

Lima, 09 de setiembre de 2024.-

AUTOS y VISTOS: El 26 de enero del 2023 se creó la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, por Resolución Administrativa N° 000056-2023-CE-PJ, entrando en funciones a partir del 1° de junio del 2023.

El expediente fue recibido en cumplimiento de lo ordenado por la Resolución Administrativa N° 000010-2023-SP-SC-PJ y atendiendo a lo expresado en el Oficio N.º 050-2023-SCP-P-CS-PJ, de fecha 7 de junio del 2023, a través del cual la Presidencia de la Sala Civil Permanente comunicó que la entrega de los expedientes sería efectuada por el jefe de Mesa de Partes de la indicada sala suprema.

Por Resolución Múltiple N° 2, del 9 de junio del 2023, el Colegiado de la Sala Civil Transitoria dispuso la recepción de todos los expedientes remitidos por la Sala Civil Permanente, aun cuando no cumplieran con los lineamientos establecidos en el Oficio Múltiple N° 001-2023-EBO-SCT-SC-PJ.

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa número cuatro mil doscientos sesenta y siete – dos mil veintiuno - Ayacucho, con el expediente acompañado, en

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

**CASACIÓN N° 4267-2021
AYACUCHO
TERCERIA DE PROPIEDAD**

audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO.-

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación interpuesto en fecha 4 de noviembre de 2020, por el demandante Eduardo Amed Reyes García contra la sentencia de vista contenida en la resolución N° 41 de fecha 13 de agosto de 2020 expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho, que confirmó la sentencia contenida en la resolución N° 29 de fecha 3 de setiembre de 2018, que declaró infundada la demanda de tercería de propiedad.

II. ANTECEDENTES.-

2.1. Demanda: Mediante escrito de fecha 19 de agosto del 2015 obrante a fojas 24, Eduardo Amed Reyes García interpone demanda contra la Grecia Maurel Cisneros Quintanilla y contra Fortunato Félix Cisneros Antezana con el fin de que se desafecte la medida cautelar de embargo recaída sobre su propiedad inscrita en la partida N° 11099787. Fundamenta su pretensión indicando que: **a)** Con fecha 21 de junio de 2013 adquirió por escritura pública el inmueble ubicado en el Jirón Manco Cápac N° 240 de don Fortunato Félix Cisneros Antezana; **b)** Al solicitar la inmatriculación de su propiedad en SUNARP, se dio con la sorpresa que en fecha 26 de diciembre del 2013 habían inscrito una medida cautelar de embargo en forma de inscripción en la partida N° 11099787, incluso inscribiéndose la medida cautelar en fecha posterior a la transferencia que le hace el anterior dueño Felix Cisneros Antezana.

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

**CASACIÓN N° 4267-2021
AYACUCHO
TERCERIA DE PROPIEDAD**

2.2. Contestación de la demanda.- Con escrito de fecha 20 de setiembre del 2017 Fortunato Cisneros Antezana contesta la demanda indicando que: **a)** Solicita se declare fundado la demanda porque el inmueble ubicado en el Jirón Manco Cápac N° 240 es de propiedad del demandante, en merito a la escritura pública de fecha 21 de junio de 2013; **b)** No se inscribió por problemas técnicos y que el embargo tiene fecha posterior del bien vendido y que no se debería afectar con gravamen un bien ajeno.

2.3. Contestación de la demanda.- Con escrito de fecha 29 de setiembre del 2017 Grecia Cisneros Quintanilla contesta la demanda indicando que: **a)** El bien materia de litis se encontraba embargado e inscrito en la partida N° 11001104 desde el 24 de octubre de 2005; **b)** Don Fortunato Félix Cisneros Antezana tenía pleno conocimiento de la medida cautelar trabada por una obligación alimentaria, así como, el actor tenía dicho conocimiento, dado que, preexistió lazos de familiaridad; **c)** La compraventa en escritura pública de fecha 21 de junio de 2013, es simulada, por cuanto, el representante de don Fortunato Félix Cisneros Antezana carecía de facultades especiales para poder enajenar y no existe certificación del pago del precio por parte del Notario; **d)** El demandante no ha registrado su aparente propiedad, debiendo prevalecer la cautela judicial anotada; **e)** Con el propósito de sorprender a las autoridades judiciales en la cláusula primera de la escritura pública de fecha 21 de junio del 2013, el codemandado Fortunato Félix Cisneros expresa que es propietario el inmueble a mérito de haber adquirido mediante escritura pública otorgado por el Segundo Juzgado Civil el 05 setiembre del 2002 adquiriéndolo por liquidación de sociedad de gananciales conforme en el sexto considerando de Resolución N° 16 del Expediente N° 2001-00082.

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

**CASACIÓN N° 4267-2021
AYACUCHO
TERCERIA DE PROPIEDAD**

2.4. Sentencia de Primera Instancia: Tramitada la demanda según su naturaleza, el Primer Juzgado de Familia de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho, mediante sentencia contenida en la resolución N° 29 de fecha 03 de setiembre de 2018, obrante a fojas 367, declaró infundada la demanda, por los siguientes fundamentos: **a)** Cuando se pretende efectuar una tercería de propiedad, el contrato que sustenta la pretensión del demandante debe acreditar la propiedad invocada, lo cual en autos sería la escritura pública de compraventa del bien inmueble ubicado en Jirón Manco Cápac N° 240 de un área de 59.70 M2, de fecha 21 de junio de 2013, que otorga don Fortunato Félix Cisneros Antezana, representado por don Dany Rossel Cisneros Antezana a favor de don Eduardo Amed Reyes García, documento con fecha cierta dada la intervención del Notario; sin embargo, al haber existido connivencia entre el ejecutado y el tercerista, y, al no haber revisado el tercerista los títulos archivados en las que constaba un embargo en forma de depósito sobre un inmueble no inscrito a favor de la demandada con fecha anterior de la escritura del contrato de compraventa, el derecho de tercería del demandante no procede; **b)** La propiedad del inmueble ubicado en el jirón Manco Cápac N° 240, nunca ha salido de su dominio del titular, pues, no se puede explicar que, ya habiendo sido enajenado por escritura de compraventa de fecha 21 de junio de 2013, como sería posible que siga actuando don Dany Rossel Cisneros Antezana en representación de Fortunato Félix Cisneros Antezana como si fuera su propietario, máxime si en dicha escritura de compraventa se señaló que el inmueble que enajenaba no tenía gravamen alguno ni medida judicial o extrajudicial. De ahí se colige que la mala fe del tercer adquirente en connivencia con el vendedor es indudable. Aunado a ello, esta se refuerza con lo manifestado por el

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

**CASACIÓN N° 4267-2021
AYACUCHO
TERCERIA DE PROPIEDAD**

demandante, en el proceso penal Expediente N° 433-2015, sobre usurpación agravada del mismo bien que es materia de tercería en autos, en la que, en su acusación el Ministerio Público en el punto 2.3, señala que Eduardo Amed Reyes García conoce a Fortunato Félix Cisneros Antezana porque habría sido el que dio en anticresis a Javier Chui-kan Cuba (véase folios 227). A su vez aquella, se confirmaría con las fotografías obrantes a folios doscientos setenta y uno a doscientos setenta y tres, en la que la demandada en este caso aporta los nombres de las fotografías, las que corroboradas con la Ficha RENIEC de las personas adultas coinciden en las imágenes, de las que se colige que existe lazos de familiaridad, la cual refuerza un motivo de connivencia para perjudicar a la alimentista. La declaración de contribuyente y el contrato privado se puede evidenciar el ánimo de dominio sobre el bien en litis por don Eduardo Amed Reyes García; sin embargo, no es determinante para poder acreditar la buena fe del tercerista, pues, uno no puede dejar en dominio de otro desde la fecha en que compró para luego después pretender en apariencia ejercer dominio bajo una declaración unilateral que no tiene mayor eficacia por ser copias simples o un contrato privado que no consta tener fecha cierta; **c)** De no haber revisado el tercerista los títulos archivados en las que constaba un embargo en forma de depósito sobre un inmueble no inscrito a favor de la demandada con fecha anterior de la escritura del contrato, se infieren que, aún preexistía un título archivado en la que constaba un embargo en forma de depósito sobre el bien materia de tercería a favor de la demandada, la cual no fue revisada por el demandante **d)** El tercerista no ha revisado un título archivado sobre un embargo en forma de depósito en inmueble no inscrito (Resolución N° 11 de fecha 18 de abril de 2013) con fecha anterior del contrato que celebró (Escritura Pública de compraventa, de fecha 21 de junio de

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

**CASACIÓN N° 4267-2021
AYACUCHO
TERCERIA DE PROPIEDAD**

2013), máxime si ya siendo conservado por los Registros Públicos estaba al alcance de todo ciudadano y su conocimiento se presumía iure et de iure.

2.5. Recurso de apelación: Con fecha 22 de octubre del 2018 el demandante interpone recurso de apelación por los siguientes argumentos: **a)** La recurrida ha valorado el Expediente N° 651-85-1 994, pese a que este expediente no fuera ofrecido como medio probatorio, ni fue incorporado como medio probatorio de oficio por el Juzgado; por lo que la A quo no se encontraba habilitada para valorarlo, violando a todas luces, la debida motivación en su variante de motivación aparente; **b)** La sentencia incurre en error hecho al haber efectuado una mala valoración de los medios probatorios, consistentes en las Partidas Registrales N° 11001104 y N° 11099787, toda vez que la presente demanda se ha planteado para fines de dejar sin efecto el embargo o la medida cautelar inscrita en la partida N° 11099787, sin que se haya pronunciado sobre la validez o no de dicha partida, pero si se advierte que se hace referencia con mayor abundamiento a la partida 11001104, la misma que fuera cancelada o cerrada de acuerdo a los asientos respectivos; **c)** Se ha inaplicado el VII Pleno Casatorio expedido por las Salas Civiles de la Corte Suprema de la República, en la cual se ha establecido las pautas para resolver las demandas de tercera excluyente de propiedad, y que constituye precedente judicial vinculante; **d)** Que, la A quo, ha resuelto como si se tratara de un proceso de ineficacia por fraude al acreedor (acción pauliana), toda vez que de manera implícita habría dejado sin efecto la escritura pública de compra venta de fecha 21 de junio de 2013, otorgada a su favor por parte del demandado Fortunato Félix Cisneros Antezana, es por ello que declara infundada la presente demanda.

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

**CASACIÓN N° 4267-2021
AYACUCHO
TERCERIA DE PROPIEDAD**

2.6. Sentencia de Vista: Apelada la mencionada sentencia, la Sala Civil Especializada de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho, mediante sentencia de vista contenida en la resolución N° 41 de fecha 13 de agosto de 2020, obrante a fojas 601, confirmó la sentencia que declaró infundada la demanda bajo los siguientes fundamentos: **a)** El demandante Eduardo Amed Reyes García pretende la desafectación y el levantamiento de la medida cautelar de embargo en forma de depósito sobre bien inmueble no inscrito, dispuesta en las resoluciones 11 y 15 del cuaderno cautelar del expediente 651-1994-85, e inscrita en la Partida N° 11099787, recaída sobre el inmueble ubicado en el Jirón Manco Cápac N° 240, por considerarla de su propiedad, al haberlo adquirido a título de compraventa con fecha 21 de junio de 2013, mediante escritura pública celebrada ante el Notario; **b)** De la revisión de las copias del cuaderno cautelar número 651-1994-85, se puede verificar que en efecto, deriva de un proceso de separación convencional y/o divorcio ulterior promovido por los ahora demandados Fortunato Félix Cisneros Antezana y Grecia Maurel Cisneros Quintanilla, contra Lina Quintanilla Reyes, cuaderno en el cual se llegó a trabar embargo en forma de inscripción hasta por la suma de S/. 73,319.84, el inmueble de propiedad de don Fortunato Félix Cisneros Antezana ubicado en el Jirón Manco Cápac N° 240, inscrito bajo en Asiento D00003 de la Partida N° 11001104, posteriormente, mediante resolución N° 11 de fecha 18 de abril de 2013 se procedió a variar la medida cautelar por la de embargo en forma de depósito en inmueble no inscrito, para lo cual, se dispuso la inmatriculación del inmueble, para fines de su anotación ante los Registros Públicos, conforme se tiene de la resolución 15 del cuaderno cautelar y que obra en autos a fojas 565 y que fuera inscrito en la Partida N° 11099787 (bajo el rubro

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

**CASACIÓN N° 4267-2021
AYACUCHO
TERCERIA DE PROPIEDAD**

apertura de partida especial de inmatriculación por orden judicial) de fecha 27 de setiembre de 2013; **c)** De autos se tiene que el demandante tercerista, sustenta su derecho en la escritura pública de compraventa otorgado por Fortunato Félix Cisneros Antezana, representado por Dany Rossell Cisneros Antezana, a favor suyo, con fecha 21 de junio de 2013; **d)** Siendo que a la fecha de dicha transferencia, ya se había dictado la variación de la medida cautelar primigenia a la de embargo en forma de depósito de inmueble no inscrito, sobre el inmueble sub litis, específicamente con fecha 18 de abril de 2013, conforme se tiene de la resolución número N° 11 expedida dentro del Cuaderno Cautelar N° 651-1994-85-JR-FC-01, e inscrita en la Partida N° 11099787 (partida especial de inmatriculación), partida que se apertura por orden del juzgado a través de la resolución N° 15 de fecha 05 de setiembre de 2013, para fines de la anotación de la medida cautelar, al ser el inmueble un bien no inscrito, optándose ello, frente al incumplimiento de lo resuelto en el proceso principal (Expediente N° 651-1994-JR-FC-01, sobre separación convencional y divorcio), del cual tenía pleno conocimiento el propietario inicial del inmueble transferido, Fortunato Félix Cisneros Antezana, al haber sido parte demandada en el mismo; **e)** La medida cautelar dictada y ejecutada en los términos descritos, no vulnera derecho alguno del hoy demandante, en tanto se afectó el inmueble de propiedad de Fortunato Félix Cisneros Antezana, quien precisamente es parte demandante en el proceso de separación convencional y divorcio, signado con el Expediente N° 651-1994-JR-FC-01, siendo transferido con posterioridad al actual demandante Eduardo Amed Reyes García, no resultando aplicable al caso de autos, lo concluido en el VII Pleno Casatorio Civil contenido en la Casación N° 3671-2014-LIMA, al responder al supuesto, en el que el derecho de propiedad del tercerista no se

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

**CASACIÓN N° 4267-2021
AYACUCHO
TERCERIA DE PROPIEDAD**

encuentra inscrito, así como haberse acreditado que el documento de fecha cierta, resultaba posterior al mandato de embargo; por lo que, para efectos de verificar oponibilidad alguna, se tiene en cuenta, la fecha de su emisión (18 de abril de 2013), que en el presente caso, resulta anterior a la fecha de adquisición efectuada por el hoy demandante Eduardo Amed Reyes García.

III. PROCEDENCIA DEL RECURSO.-

Mediante resolución S/N de fecha 20 de marzo del 2024, obrante a fojas 76 del cuadernillo de casación, esta Sala Suprema ha declarado procedente el recurso de casación por la siguiente causal:

3.1. Apartamiento inmotivado del precedente judicial contenido en el Séptimo Pleno Casatorio Civil - Casación N° 3671-2014 – Lima.

Sostiene que según el criterio asumido por la Sala Superior, la medida cautelar sería oponible desde que fue emitida, esto es, el 18 de abril de 2013, fecha anterior a la escritura pública que data del 21 de junio de 2013, por la cual el recurrente adquirió la propiedad del bien; sin embargo, el precedente judicial señala que la tercería procede siempre que el derecho de propiedad quede acreditado mediante documento de fecha cierta más antigua a la inscripción del embargo, siendo que la regla no alude a la fecha de emisión de la resolución de medida cautelar para que el embargo pueda adquirir el estatus de oponible al derecho real, sino hace referencia a la fecha de inscripción de la medida cautelar, de tal modo que si el embargo se inscribe después, como en el presente caso en que la medida cautelar fue inscrita el 26 de diciembre de 2013, la tercería debe ser amparable. En ese sentido, la Sala Superior se aparta del precedente vinculante sin explicar con

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

**CASACIÓN N° 4267-2021
AYACUCHO
TERCERIA DE PROPIEDAD**

fundamentos jurídicos por qué no sería aplicable, incurriendo en motivación insuficiente pues ha forzado una decisión carente de justificación. De haberse aplicado el precedente vinculante, el resultado hubiera sido revocar la sentencia de primera instancia.

3.2. PROCEDENCIA EXCEPCIONAL: Por la causal de infracción normativa del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado, por existir elementos relevantes que ameritan la revisión de la sentencia impugnada, toda vez que las citadas disposiciones reconocen el derecho al debido proceso y a la motivación de las resoluciones judiciales.

IV. MATERIA CONTROVERTIDA.-

Con la procedencia excepcional y de la lectura de los argumentos señalados en el escrito de casación se establece que la materia jurídica en debate consiste en determinar si la sentencia recurrida ha infringido el debido proceso y la debida motivación de las resoluciones judiciales; en caso de no ser ello así, se determinará si el Ad quem se ha apartado inmotivadamente del Séptimo Pleno Casatorio Civil.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA.-

PRIMERO: Al momento de calificar el recurso de casación, se ha declarado su procedencia excepcional por la causal de infracción normativa in procedendo, por lo que corresponde analizar la causal de infracción procesal y, en el caso fuese amparada, se reenvía el proceso a la instancia de origen para que proceda conforme a lo resuelto; ello, de conformidad con lo dispuesto por el tercer párrafo del artículo 396 del Código Procesal Civil

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

**CASACIÓN N° 4267-2021
AYACUCHO
TERCERIA DE PROPIEDAD**

vigente cuando se interpuso del recurso; de no ampararse, esta Sala Suprema emitirá pronunciamiento respecto de la infracción por apartamiento inmotivado del precedente judicial contenido en el Séptimo Pleno Casatorio Civil.

**Con relación a la infracción normativa procesal del artículo 139 incisos
3 y 5 de la Constitución Política del Estado**

SEGUNDO: Cabe mencionar que el derecho fundamental al debido proceso, comprende, entre otros derechos, el de obtener una resolución fundada en derecho, mediante las sentencias en las que los jueces y tribunales expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa, clara y precisa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron y de lo que se decide u ordena. Siendo entonces, el debido proceso un derecho fundamental que contiene un conjunto de derechos que tienen las partes durante el desarrollo del proceso, pues su cumplimiento garantiza la eficacia del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva.

TERCERO: Asimismo, una motivación adecuada exige la justificación lógica, razonada y conforme a las normas constitucionales y legales, así como a las pretensiones formuladas y los hechos expuestos por las partes; es decir, comprende tanto la motivación de hecho y de derecho. El Tribunal Constitucional, precisando el contenido del derecho constitucional a la debida motivación de las resoluciones judiciales consagrado en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución, ha establecido que éste “(...) *obliga a los órganos judiciales a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengán planteadas, sin cometer, por lo tanto, desviaciones que supongan modificación o alteración del debate procesal (incongruencia activa). (...) El incumplimiento total de dicha obligación, es*

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

**CASACIÓN N° 4267-2021
AYACUCHO
TERCERIA DE PROPIEDAD**

decir, el dejar incontestadas las pretensiones, o el desviar la decisión del marco del debate judicial generando indefensión, constituye vulneración del derecho a la tutela judicial y también del derecho a la motivación de la sentencia (incongruencia omisiva)” (STC N° 04295-2007-PHC/TC, fundamento 5e). De ello podemos inferir que existiría motivación aparente cuando los argumentos de hecho o derecho contenido en la sentencia que justifican la decisión, no resultan pertinentes, peor aún, estas son contradictorias con el sentido de lo resuelto.

CUARTO: En atención al marco referencial enunciado en los anteriores considerandos, tenemos que para determinar si una resolución judicial ha transgredido el derecho al debido proceso y motivación de resoluciones judiciales, el análisis a efectuarse debe partir de los propios fundamentos o razones que sirvieron de sustento a la misma; en consecuencia, cabe realizar el examen de los motivos o justificaciones expuestos en la resolución materia de casación; precisando que los hechos y los medios probatorios del proceso submateria solo pueden ser evaluados para contrarrestar las razones expuestas en la resolución acotada, más no pueden ser objeto de una nueva evaluación o análisis.

QUINTO: De la sentencia de vista recurrida, se aprecia que el Ad quem ha precisado los agravios del recurso de apelación interpuesto por el recurrente, revisó y resaltó el sustento de la sentencia apelada que declaró infundada la demanda, tras ello, cita los artículos 533 y 534 del Código Procesal Civil, desarrollando el concepto, finalidad y procedencia de la tercería de propiedad, normas que son aplicables para resolver la controversia; en base a ello, en los fundamentos 4.10 y 4.11, sustenta coherentemente su decisión de confirmar la sentencia de primera instancia, precisando que a la fecha de transferencia (escritura pública de compraventa de fecha 21 de junio del

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

**CASACIÓN N° 4267-2021
AYACUCHO
TERCERIA DE PROPIEDAD**

2013), ya se había dictado la variación de la medida cautelar primigenia a la de embargo en forma de depósito de inmueble no inscrito, sobre el inmueble sub litis con fecha 18 de abril del 2013, concluyendo acertadamente que para los efectos de verificar oponibilidad alguna, tuvo en cuenta la fecha de emisión del mandato judicial de embargo, en forma de inscripción que resultó ser anterior a la fecha de adquisición del bien no inscrito a favor del demandante recurrente.

SEXTO: Por tanto, la sentencia de vista impugnada sustenta su decisión de manera motivada y congruente, no advirtiéndose la infracción normativa de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado; por ende, la infracción normativa procesal excepcional debe declararse infundada.

**Apartamiento inmotivado del precedente judicial contenido en el
Séptimo Pleno Casatorio Civil**

SÉPTIMO.- Previamente, debemos precisar que en el presente proceso de tercería se encuentran confrontados, por un lado, el derecho de propiedad de bien inmueble no inscrito en los registros públicos ubicado en Jr. Manco Cápac N° 240 distrito de Ayacucho, provincia de Huamanga y departamento de Ayacucho, constituido por escritura pública de compraventa de fecha 21 de junio del 2023 a favor del recurrente, y por otro lado, el embargo en forma inscripción dictado a favor de la demandada Grecia Maurel Cisneros Quintanilla mediante Resolución N° 11 de fecha 18 de abril del 2013, variada a embargo en forma de depósito por resolución N° 15 de fecha 05 de septiembre del 2015 inscrito en la partida N° 11099787 por “Apertura Especial de Inmatriculación por Orden Judicial” sobre el citado bien no inscrito, tramitado en el expediente N° 00651-1994-85-0501-JR-FC-01.

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

**CASACIÓN N° 4267-2021
AYACUCHO
TERCERIA DE PROPIEDAD**

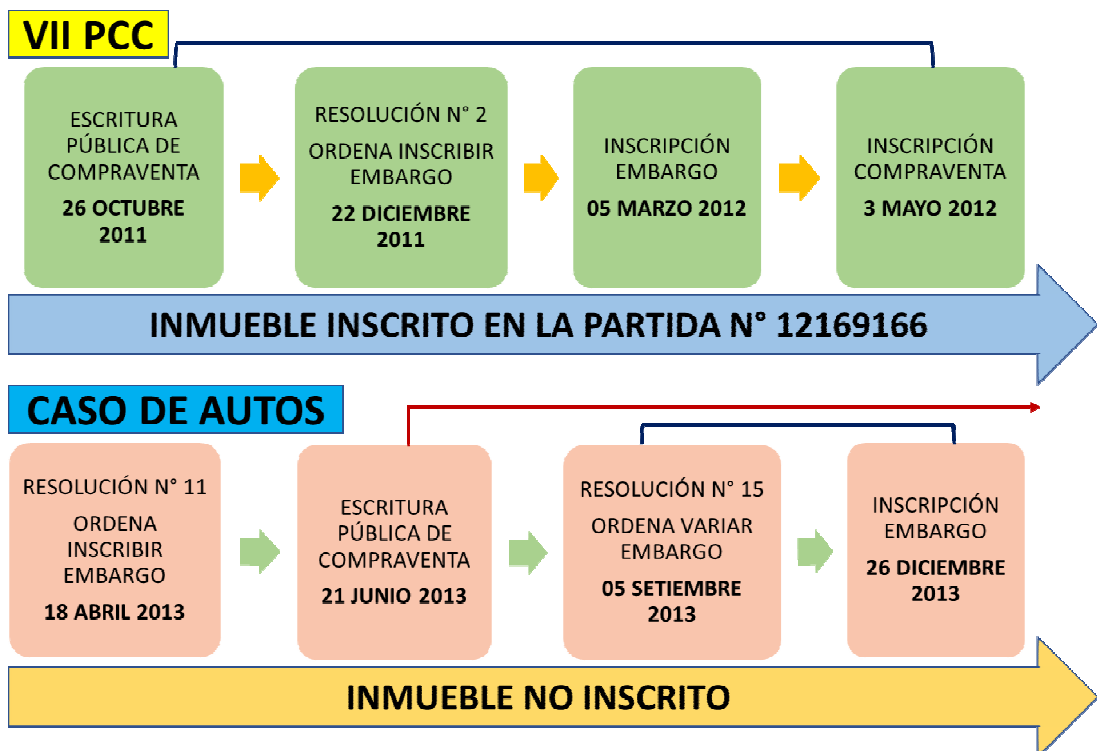
OCTAVO.- Al respecto, el VII Pleno Casatorio Civil, como primera regla de precedente judicial vinculante declaró que *“En los procesos **de tercería de propiedad que involucren bienes inscritos**, debe considerarse, de conformidad con lo dispuesto en la segunda parte del artículo 2022 del Código Civil, en concordancia con los artículos 949 y 1219 inciso 1° del mismo cuerpo legal, que el derecho de propiedad del tercerista es oponible al derecho del acreedor embargante, siempre que dicho derecho real quede acreditado mediante documento de fecha cierta más antigua que la inscripción del embargo respectivo”*.

NOVENO.- Al señalar como regla vinculante que *“(...) en los procesos de tercería de propiedad **que involucren bienes inscritos**”*, debemos entender que su aplicación es para resolver controversias donde el inmueble materia de litis cuenta con inscripción registral; es decir, debe tratarse de un inmueble inmatriculado previamente. A saber, el citado pleno casatorio resuelve una controversia sobre un bien inmueble inscrito, toda vez que el demandante adquirente celebró la escritura pública con fecha 12 de octubre del 2011, logrando inscribir su derecho de propiedad en la partida N° 12169166 con fecha 3 de mayo del 2012; y la inscripción del embargo, sobre esa misma partida, se dio el 5 de marzo del 2012; no obstante, en el presente caso, las instancias de merito resuelven una controversia sobre un bien NO inscrito, toda vez que, el demandante adquirente celebró la escritura pública con fecha 21 de junio del 2013 sobre un inmueble no inscrito, y la orden del embargo sobre dicho bien no inscrito se dio mediante resolución N° 11 de fecha 18 de abril del 2013, para luego, mediante resolución N° 15 de fecha 05 de setiembre del 2013, ordenar la variación a forma de depósito y se dispuso la inmatriculación del predio únicamente para fines de la anotación de dicho embargo en forma de depósito, inscribiéndose el 26 de diciembre

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

**CASACIÓN N° 4267-2021
AYACUCHO
TERCERIA DE PROPIEDAD**

del 2013. Por lo que, el Séptimo Pleno Casatorio Civil no es aplicable al presente caso. Para mayor entendimiento sobre la aplicación del VII Pleno Casatorio tenemos el siguiente grafico:



DÉCIMO.- Del cuadro, podemos precisar que en el proceso llevado en el VII Pleno Casatorio, la escritura pública de compraventa de fecha 26 de octubre del 2011 logra su inscripción en la partida registral N° 12169166, siendo oponible al embargo inscrito en la misma partida; sin embargo, en el caso de autos, la escritura pública de compraventa de fecha 21 de junio del 2013 no logra la inscripción, en razón a que, el inmueble objeto de la compraventa es un bien no inscrito en el registro de predios; además, el mandato judicial de embargo, con fecha anterior a la escritura pública de compraventa, se inscribe únicamente para fines de su anotación ante el registro; siendo así, el derecho de propiedad no inscrito del demandante no es oponible al embargo

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

**CASACIÓN N° 4267-2021
AYACUCHO
TERCERIA DE PROPIEDAD**

inscrito de la demandada, por lo que el VII Pleno casatorio no es aplicable al presente caso por tratarse de un bien inmueble no inscrito.

DÉCIMO PRIMERO.- En ese contexto, cuando el recurrente señala que de acuerdo al precedente judicial la tercería procede siempre que el derecho de propiedad quede acreditado mediante documento de fecha cierta más antigua a la inscripción del embargo, dicha regla no alude a la fecha de emisión de la resolución de medida cautelar para que el embargo pueda adquirir el estatus de oponible al derecho real, sino que hace referencia a la fecha de inscripción de la medida cautelar, de tal modo que si el embargo se inscribe después, como en el presente caso en que la medida cautelar fue inscrita el 26 de diciembre de 2013, la tercería debe ser amparable; no obstante, los argumentos del recurrente carecen de asidero legal al no considerar que la aplicación del citado séptimo pleno casatorio es para bienes inmuebles inscritos, no siendo aplicable para bienes no inscritos como es el caso que no ocupa. Siendo así, el Ad quem, en el considerando 4.11 de la sentencia recurrida, ha emitido un pronunciamiento coherente y con arreglo a ley; en consecuencia, en este extremo, también debe desestimarse la infracción denunciada.

VI. CONCLUSIÓN.-

Por lo expuesto en los considerandos precedentes, no se configuran las causales de infracción normativa de carácter procesal y material; asimismo, tampoco se advierte el apartamiento inmotivado del VII Pleno Casatorio Civil, por cuanto solo es aplicable para derechos sobre bienes inscritos en el registro respectivo; siendo ello así, debe declararse infundado el recurso venido en grado.

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

**CASACIÓN N° 4267-2021
AYACUCHO
TERCERIA DE PROPIEDAD**

VII. DECISIÓN.-

Por estas consideraciones declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto el 4 de noviembre de 2020, por el demandante **Eduardo Amed Reyes García** contra la sentencia de vista contenida en la resolución N° 41 de fecha 13 de agosto de 2020 expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho; y, **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; y los devolvieron; en los seguidos por el recurrente contra Fortunato Félix Cisneros Antezana y otra, sobre Tercería de Propiedad. Notifíquese. Interviene la jueza suprema Coronel Aquino. Interviene como ponente el juez supremo **Zamalloa Campero**.

S.S.

ARIAS LAZARTE

BUSTAMANTE OYAGUE

PINARES SILVA

CORONEL AQUINO

ZAMALLOA CAMPERO

MRD/Jlp