

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

**SENTENCIA  
CAS. N° 2826 - 2015  
AREQUIPA**

***Tercería de Propiedad***

*Para el caso de demandas de tercería de propiedad respecto a bienes afectados con garantías reales, la condición de procedencia prevista en el artículo 535 del Código Procesal Civil exige que el demandante acredite que su derecho sobre el bien se encontró inscrito con anterioridad a dicha afectación.*

Lima, diecisiete de marzo de dos mil dieciséis.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa número dos mil ochocientos veintiséis guion dos mil quince, en audiencia pública realizada en la fecha y producida la votación correspondiente, emite la siguiente sentencia:

**I. MATERIA DEL RECURSO.-**

En el presente proceso de tercería de propiedad, el demandante **Regulo Patricio Lacunza Alfaro**, ha interpuesto recurso de casación mediante escrito de fecha veintidós de junio de dos mil quince, obrante a fojas cuatrocientos seis, contra la resolución de vista de fecha veintisiete de mayo de dos mil quince, obrante a fojas trescientos noventa, que, revocando el auto apelado, declara improcedente la demanda.

**II. ANTECEDENTES.-**

**1. DEMANDA**

Por escrito obrante en copia a fojas noventa y seis (subsano a fojas ciento doce), don **Regulo Patricio Lacunza Alfaro** interpone demanda de tercería de propiedad, a efecto que el órgano jurisdiccional excluya el inmueble de su

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

**SENTENCIA  
CAS. N° 2826 - 2015  
AREQUIPA**

***Tercería de Propiedad***

propiedad, inscrito en la *Partida Registral N° 01127103 - Zona Registral XII – Sede Arequipa*, del remate judicial ordenado por el Tercer Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa en el Expediente N° 050-1996, sobre ejecución de garantías, iniciado por el Banco Internacional del Perú – INTERBANK contra Adán Justino Lacunza Chirinos, Concepción Diolinda Alfaro de Lacunza, George Hartley Cuba y Onésima Claudia Lacunza Alfaro de Hartley.

Para sustentar este petitorio, el demandante señala que es el actual propietario del terreno y de las construcciones existentes en el bien inmueble antes descrito (inscrito en la *Partida Registral N° 01127103 - Zona Registral XII – Sede Arequipa*), el cual ha sido afectado dentro del proceso de ejecución de garantías iniciado indebidamente por el Banco Internacional del Perú - INTERBANK en el Expediente N° 050-1996; al punto de haberse convocado a remate público. No obstante, este proceso judicial ha sido iniciado fraudulentamente por el referido banco por dos razones: i) la ejecución se sustenta en un pagaré (Pagaré N° DP 631-92), que ha sido declarado fraudulento en el Proceso Judicial N° 631-92, seguido ante el Sexto Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa; por lo que la deuda es inexistente; y ii) la ejecución se ampara, además, en la Escritura Pública N° 5691, de obligación pecuniaria y constitución de garantía hipotecaria, otorgada en rebeldía de los demandados por orden judicial.

**2. AUTO DE PRIMERA INSTANCIA**

A través de la Resolución número dos, de fecha treinta de setiembre de dos mil once, el Tercer Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa ha admitido a trámite la presente demanda de tercería, argumentado para ello que ésta cumple con los requisitos de fondo (presupuestos procesales y

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

**SENTENCIA  
CAS. N° 2826 - 2015  
AREQUIPA**

***Tercería de Propiedad***

condiciones de la acción) y de forma (genéricos y específicos) necesario para su admisión.

**3. RESOLUCIÓN DE SEGUNDA INSTANCIA**

Esta decisión ha sido revocada por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, mediante resolución de vista de fecha veintisiete de mayo de dos mil quince, obrante a fojas trescientos noventa, señalando para ello que el demandante no ha cumplido lo previsto por el artículo 533 del Código Procesal Civil, que establece que la tercería de propiedad puede fundarse en la propiedad de bienes afectados con garantías reales “*cuando el derecho del tercerista se encuentre inscrito con anterioridad a dicha afectación*”. Y ello debido a que en este caso la garantía hipotecaria que viene siendo ejecutada en el Expediente N° 050-1996 fue inscrita en la partida registral del bien afectado (*Partida Registral N° 01127103 - Zona Registral XII – Sede Arequipa*) el veinticuatro de abril de mil novecientos noventa y seis; mientras que el derecho de propiedad que el demandante invoca como fundamento de su tercería fue inscrito recién el veintiocho de agosto de mil novecientos noventa y seis.

**III. RECURSO DE CASACIÓN.-**

Contra la mencionada sentencia de vista, la parte demandada interpone recurso de casación, el cual ha sido declarado procedente por esta Suprema Sala a través del auto calificadorio de fecha once de setiembre de dos mil quince, por la causal de **infracción normativa del artículo 139 numeral 3 de la Constitución Política del Estado**, que es sustentada por el recurrente alegando que lo decidido en la resolución de vista objeto de impugnación

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

**SENTENCIA  
CAS. N° 2826 - 2015  
AREQUIPA**

***Tercería de Propiedad***

vulnera su derecho al debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva debido a que lo que se pretendía hipotecar en este caso era el terreno, mas no las construcciones existentes, en tanto la escritura pública de constitución de hipoteca no hace referencia o describe a estas últimas, las cuales le pertenecen en su calidad de propietario al haberlas inscrito en registros públicos, por lo que no deben ser incluidas en el remate judicial.

**IV. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE.-**

El análisis jurídico radicará en determinar si la decisión de declarar la improcedencia de la demanda, adoptada por el *Ad quem* en la resolución de vista objeto del recurso, encuentra respaldo adecuado en las reglas que rigen la tercería de propiedad y la hipoteca en nuestro ordenamiento jurídico o si, por el contrario, esta carece de sustento jurídico válido y, por tanto, resulta lesiva al debido proceso y a la tutela jurisdiccional efectiva. Para ello será necesario determinar, primero, si la hipoteca constituida en su momento sobre el bien inmueble inscrito en la *Partida Registral N° 01127103 - Zona Registral XII – Sede Arequipa* se restringe únicamente al terreno comprendido en el o se extiende también a las construcciones realizadas en el mismo y, de ser así, establecer si es procedente oponerse a la ejecución judicial de esta hipoteca en la vía de la tercería de propiedad.

**V.- FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA.-**

**LOS LÍMITES A LA PROCEDENCIA DE LAS DEMANDAS DE TERCERÍA**

**PRIMERO.-** El artículo 139 numeral 3 de nuestra Constitución Política consagra como principio rector, dentro del ejercicio de la función

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

**SENTENCIA  
CAS. N° 2826 - 2015  
AREQUIPA**

***Tercería de Propiedad***

jurisdiccional, la observancia del *debido proceso* y la *tutela jurisdiccional*. Esta última, se concreta en el derecho que tienen todas las personas al acceso a los órganos jurisdiccionales con arreglo a las normas de procedimiento legalmente establecidas y a obtener de ellos una respuesta motivada y de fondo, dotada de invariabilidad, y a la ejecución de lo resuelto. Posición compartida por nuestro Tribunal Constitucional en la sentencia recaída en el Expediente N° 0763-2005-PA/TC (Fundamento Jurídico Sexto).

**SEGUNDO.**- La ineludible vigencia de este principio como máxima rectora de nuestro ordenamiento jurídico ha motivado su desarrollo, por parte de nuestro legislador, en diversas normas de rango de ley, que imponen al Juzgador el deber de actuar en respeto a la tutela jurisdiccional efectiva y al debido proceso; dejando en claro el derecho de las personas a un proceso que se desarrolle con estas garantías. Así, por ejemplo, el artículo 7 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial dispone que "*en el ejercicio y defensa de sus derechos, toda persona goza de la plena tutela jurisdiccional, con las garantías de un debido proceso*"; al tiempo que el artículo I del Código Procesal Civil establece que "*toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso*".

**TERCERO.**- Uno de los principales componentes del derecho fundamental a la tutela jurisdiccional se encuentra constituido por el denominado *derecho de acceso a la jurisdicción*, el cual se encuentra esencialmente referido al derecho que corresponde a las personas, de acceder a los distintos órganos jurisdiccionales reconocidos por el ordenamiento jurídico, con el propósito de hacer valer ante ellos sus derechos e intereses, de conformidad con las formas legalmente establecidas. Derecho que, si bien no agota sus alcances —bajo la interpretación reiteradamente sostenida por la Corte Interamericana

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

**SENTENCIA**  
**CAS. N° 2826 - 2015**  
**AREQUIPA**

***Tercería de Propiedad***

de Derechos Humanos— únicamente en el acto de apertura o entrada al proceso judicial, si cobra su mayor relevancia en este instante, pues es evidente que no existirá posibilidad alguna para el individuo de obtener tutela o beneficio alguno del sistema de justicia reconocido por el Estado —sea cual fuere éste— si se impide, desde el inicio, su acceso a él.

**CUARTO.-** Es justamente en atención a ello que se hace de mayor importancia para esta Suprema Sala prestar cuidadosa vigilancia al respeto del derecho de acceso a la jurisdicción, como “paso previo y necesario para la prestación jurisdiccional”, ya que, en la medida que éste sea afectado, el resto de garantías que componen la construcción de la tutela jurisdiccional y el debido proceso carecerán de significancia alguna para el individuo, al habersele negado la posibilidad de obtener cualquier tipo de justicia.

**QUINTO.-** Ahora bien, lo expresado por este Colegiado en los párrafos precedentes no implica en modo alguno que toda demanda, cualquiera que sea, deba merecer necesariamente el inicio y desarrollo de un proceso por todas sus etapas hasta llegar a un pronunciamiento de fondo, sin importar los términos en que haya sido formulada. Por el contrario, es indiscutible que el acceso a un pronunciamiento de fondo puede ser limitado válidamente por el legislador en base a causas recogidas en normas de procedimiento, que razonablemente justifiquen el rechazo de demandas que por deficiencias insubsanables o no subsanadas oportunamente resulten claramente infructuosas. Así, por ejemplo, el artículo 427 del Código Procesal Civil ha previsto las causas generales por las cuales el juez puede declarar la improcedencia liminar de una demanda.

**SEXTO.-** En el caso de las demandas de tercería de propiedad, el artículo 535 del Código Procesal Civil establece expresamente que “la demanda de

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

**SENTENCIA  
CAS. N° 2826 - 2015  
AREQUIPA**

***Tercería de Propiedad***

*tercería de propiedad no será admitida si no reúne los requisitos del artículo 424 y, además, si el demandante no prueba su derecho con documento público o privado de fecha cierta, en su defecto, si no da garantía suficiente a criterio del Juez de responder por los daños y perjuicios que la tercería pudiera irrogar".*

Esta norma exige para la procedencia de este tipo de petitorios que el actor acredite ante el juzgador, con grado inicial de evidencia, el derecho sobre el cual funda su demanda; y este grado inicial no puede ser otro, a criterio del legislador, que el que se desprende de un documento de fecha cierta. Y ello debido a que la sola admisión de una demanda de tercería de propiedad provoca de forma inmediata una consecuencia claramente gravosa para lo emplazados, como lo es la suspensión del proceso en el cual se habría afectado el derecho tercerista, en virtud a lo previsto en el artículo 536 del Código Procesal Civil; y, por tanto, resulta razonable que el legislador exija al demandante un grado inicial de acreditación de su derecho como condición para el acceso al proceso de tercería. .

**LA EXTENSIÓN DE LA HIPOTECA**

**SÉTIMO.-** Tal como se ha explicado en el acápite III de esta resolución ("Materia Jurídica en Debate"), la solución de esta controversia exige, en primer término determinar si la hipoteca constituida sobre bien inmueble inscrito en la *Partida Registral N° 01127103 - Zona Registral XII – Sede Arequipa* se restringe únicamente al terreno comprendido en el o se extiende también a las construcciones realizadas en el mismo. Solo si ello es así podrán aplicarse al caso las reglas que regulan la llamada tercería contra hipoteca.

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

**SENTENCIA  
CAS. N° 2826 - 2015  
AREQUIPA**

***Tercería de Propiedad***

**OCTAVO.**- En relación a este asunto, el artículo 1101 del Código Civil prevé que *“la hipoteca se extiende a todas las partes integrantes del bien hipotecado, a sus accesorios, y al importe de las indemnizaciones de los seguros y de la expropiación salvo pacto distinto”*. Disposición a partir de la cual puede desprenderse, entre otras, una norma por la cual se establece que la hipoteca constituida sobre un bien se extiende a todas sus partes integrantes, salvo pacto en contrario.

**NOVENO.**- Esta regla constituye una manifestación directa del *principio de especialidad* en la hipoteca, por el cual se exige que ésta determine con claridad cuáles son sus alcances en una doble vertiente: Tanto en relación con la obligación u obligaciones que ella garantiza (¿Qué obligación u obligaciones se encuentran garantizadas por la hipoteca?) como en relación con el bien o bienes sobre los cuales recae (¿Qué bien o bienes han sido hipotecados?).

**DÉCIMO.**- Bajo este contexto, la norma a la cual nos venimos refiriendo establece como regla que la *especialidad real* –no así la crediticia– de la hipoteca, dentro de nuestro ordenamiento jurídico, se extenderá, por regla general, a todas las partes integrantes del bien hipotecado, esto es, a todas aquellas que no puedan ser separadas sin destruirlo, deteriorarlo o alterarlo, según lo dispone el artículo 887 del Código Civil; salvo que las partes hubieran arribado a un acuerdo distinto.

**UNDÉCIMO.**- En el presente caso, el recurrente, Regulo Patricio Lacunza Alfaro, reconoce que sobre el inmueble del cual ahora es titular (inscrito en la Partida Registral N° 01127103 - Zona Registral XII – Sede Arequipa), el anterior propietario constituyó la hipoteca que es objeto de ejecución por el Tercer Juzgado Civil de la Corte Superior de Arequipa en el Expediente N°



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 2826 - 2015  
AREQUIPA**

***Tercería de Propiedad***

050-1996, sobre ejecución de garantías; no obstante, sostiene que esta hipoteca sólo puede extenderse al terreno conformante de este inmueble y no así a las construcciones realizadas en él, ya que "(...) *en ninguna parte de la Escritura Pública N° 5691 de Obligación Pecuniaria y Constitución de Garantía Hipotecaria se hace referencia o se describen las construcciones (...)*" (sic.).

**DUODÉCIMO.**- No obstante, según se ha determinado precedentemente, por efectos del artículo 1101 del Código Civil, la hipoteca constituida sobre el inmueble inscrito en la Partida Registral N° 01127103 - Zona Registral XII – Sede Arequipa se extiende tanto al terreno como a las edificaciones existentes en él, en tanto que el acto constitutivo de la misma no contiene un acuerdo que restrinja sus alcances reales únicamente a alguna parte del predio y deje fuera del gravamen a otra u otras. Por tanto, el argumento del recurrente, referido a la ausencia de un acuerdo entre las partes sobre la extensión real de la hipoteca, no puede llevar a concluir que las construcciones existentes en el predio deben quedar fuera de los alcances reales de la hipoteca, sino que, por el contrario, evidencia que, frente a la falta de acuerdo, ellas deban quedar comprendidas dentro de los alcances de la referida garantía real.

**LA PROCEDENCIA DE LA TERCERÍA CONTRA HIPOTECA**

**DÉCIMO TERCERO.**- Habiéndose determinado que la afectación al bien cuya propiedad invoca el demandante deriva válidamente de la hipoteca ejecutada por el Tercer Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa en el Expediente N° 050-1996, sobre ejecución de garantías, es necesario examinar si la demanda cumple con la condición especial de

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

**SENTENCIA**  
**CAS. N° 2826 - 2015**  
**AREQUIPA**

***Tercería de Propiedad***

procedencia establecida en el segundo párrafo del artículo 533 del Código Procesal Civil para la tercería contra hipoteca.

**DÉCIMO CUARTO.**- En cuanto a este asunto, conviene recordar que, en estricto, el proceso de tercería constituye un instrumento diseñado por el legislador para oponerse a afectaciones provocadas sobre bienes como producto de actos de carácter judicial (medidas cautelares o para la ejecución) y no a afectaciones nacidas a partir de actos de autonomía privada (como la hipoteca). Por esta razón, el primer párrafo del artículo 533 del Código Procesal Civil establece 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; o en el derecho preferente a ser pagado con el precio de tales bienes"*.

**DÉCIMO QUINTO.**- No obstante, a partir de la modificación producida en la disposición legal antes señalada, por efectos del Decreto Legislativo N° 1069, el legislador ha permitido también de forma excepcional –*"sin perjuicio de lo anterior"*– que la tercería pueda ser empleada para oponerse a afectaciones nacidas a partir de garantías reales siempre que se cumpla con una condición taxativa: la titularidad de un derecho inscrito sobre el bien afectado con anterioridad a la inscripción de la garantía real. En este sentido, el segundo párrafo del artículo 533 del Código Procesal Civil establece que *"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"*.

**DÉCIMO SEXTO.**- Ahora bien, teniendo en cuenta que en los primeros fundamentos de esta decisión se han explicado extensamente las razones por las cuales resulta razonable que el artículo 535 del referido código

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

**SENTENCIA  
CAS. N° 2826 - 2015  
AREQUIPA**

***Tercería de Propiedad***

✓  
○  
adjetivo condicione la procedencia de las demandas de tercería a que el demandante pruebe su derecho ante el juez con un grado inicial de evidencia, puede desprenderse con facilidad que, para el caso de demandas de tercería de propiedad respecto a bienes afectados con garantías reales, la condición de procedencia prevista en el artículo 535 del Código Procesal Civil exige que el demandante acredite que su derecho sobre el bien se encontró inscrito con anterioridad a dicha afectación.

○  
○  
**DÉCIMO SÉTIMO.**- En el presente caso, luego de la valoración de la partida registral del bien afectado (Partida Registral N° 01127103 - Zona Registral XII – Sede Arequipa), las instancias de mérito han determinado que el demandante no ha acreditado que el derecho de propiedad que invoca como sustento de su demanda se haya encontrado inscrito con anterioridad a la hipoteca que es objeto de ejecución en el Expediente N° 050-1996, sobre ejecución de garantías, pues ésta garantía real fue inscrita en dicha partida el veinticuatro de abril de mil novecientos noventa y seis, mientras que su derecho de propiedad fue inscrito recién el veintiocho de agosto de mil novecientos noventa y seis.

○  
○  
**DÉCIMO OCTAVO.**- Siendo ello así, se evidencia que la demanda interpuesta en este caso por el señor Regulo Patricio Lacunza Alfaro no cumple con el requisito especial de procedencia aplicable a las pretensiones de tercería contra hipoteca, en atención a los artículos 533 y 535 del Código Procesal Civil, y, por tanto, la decisión del *A quo*, de declarar su improcedencia liminar, no resulta contraria al contenido del derecho fundamental a la tutela jurisdiccional, previsto en el artículo 139 numeral 3 de nuestra Constitución Política.

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

**SENTENCIA  
CAS. N° 2826 - 2015  
AREQUIPA**

***Tercería de Propiedad***

**VI. DECISIÓN.**

En base a las consideraciones expuestas, esta Sala Suprema, en aplicación de lo señalado en el artículo 396 del Código Procesal Civil:

- a) Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante **Regulo Patricio Lacunza Alfaro**, de fecha veintidós de junio de dos mil quince, obrante a fojas cuatrocientos seis; en consecuencia, **NO CASARON** la resolución de vista de fecha veintisiete de mayo de dos mil quince, obrante a fojas trescientos noventa.
- b) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad y los devolvieron; en los seguidos contra Adán Justino Lacunza Chirinos y otros, sobre tercería de propiedad. Intervino como ponente, la señora Juez Supremo **Rodríguez Chávez.**

**SS.**

**TELLO GILARDI**

**DEL CARPIO RODRÍGUEZ**

**RODRÍGUEZ CHÁVEZ**

**CALDERÓN PUERTAS**

**DE LA BARRA BARRERA**

ean/drp

**SE PUBLICO CONFORME A LEY**

**DR. J. MANUEL FAJARDO JÚLCA**  
SECRETARIO  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CORTE SUPREMA

**15 JUN. 2016**