

SÉPTIMO PLENO CASATORIO CIVIL

TERCERÍA DE PROPIEDAD QUE INVOLUCRAN BIENES INMUEBLES INSCRITOS

Séptimo Pleno Casatorio Civil, recaído en la Casación N° 3671-2014-Lima, y de los precedentes judiciales vinculantes que estableció, basado exclusivamente en los extractos de las fuentes proporcionadas.

Este Pleno Casatorio fue convocado por las Salas Civiles Permanente y Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República con el objetivo fundamental de **uniformizar la doctrina jurisprudencial** en una materia donde existían criterios distintos y contradictorios entre los órganos jurisdiccionales del país, incluyendo las salas supremas. El problema específico a dilucidar era la cuestión de fondo en los procesos de **tercería de propiedad que involucran bienes inmuebles inscritos**. La controversia radicaba en determinar si debía **primar o imponerse la propiedad no inscrita frente al embargo inscrito**.

El caso concreto que dio lugar al Pleno fue una demanda de tercería de propiedad interpuesta por Miriam Ivonne Hermida Clavijo (representada por Gloria Esther Hermida Clavijo) contra Jesús Esther Tambini Miranda y Desarrollos Siglo XXI Sociedad Anónima Abierta. La demandante alegaba haber adquirido la propiedad de unos inmuebles mediante minuta de compraventa en mayo de 2004, elevada a escritura pública y registrada en 2012, pero que posteriormente se trabó un embargo sobre dichos bienes a favor de la codemandada Tambini Miranda, inscrito en febrero de 2012, cuando aún figuraban a nombre de la empresa vendedora (la ejecutada). Existía jurisprudencia contradictoria sobre si en este conflicto prevalecía el embargo inscrito o la propiedad no inscrita con título de fecha cierta anterior.

La decisión del Pleno Casatorio, por mayoría, fue la siguiente:

1. **Resolución del caso concreto:** Declaró **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandada Jesús Esther Tambini Miranda. En consecuencia, **NO CASÓ** la sentencia de vista que confirmó la sentencia de primera instancia que había declarado **FUNDADA la demanda de tercería de propiedad**. Esto significa que, en este caso particular, se favoreció a la propietaria no inscrita frente al acreedor embargante con embargo inscrito.
2. **Fundamento Principal:** La solución se basó en la interpretación de la segunda parte del artículo 2022 del Código Civil, que establece que si se trata de derechos de diferente naturaleza (como el derecho de propiedad y el derecho de crédito), se aplican las **disposiciones del derecho común**. El Pleno interpretó que el "derecho común" en este contexto implica no aplicar los principios registrales (como el de prioridad de inscripción), sino las reglas sustantivas sobre adquisición de propiedad, como la establecida en el artículo 949 del Código Civil (transferencia consensual de inmuebles).
3. **Requisito clave: Fecha Cierta:** Para que la propiedad no inscrita sea oponible al embargo inscrito, es indispensable que el derecho de propiedad esté **acreditado mediante un documento de fecha cierta que sea anterior a la inscripción del embargo**.
4. **Carácter del Embargo:** El Pleno sostuvo que el embargo **no puede ser equiparado a un derecho real**. Es un mecanismo de tutela cautelar de un derecho de crédito, que es un derecho personal. Al enfrentarse un derecho real (propiedad) con un derecho personal (crédito/embargo), se aplican las reglas del derecho común.

Como resultado de su decisión, el Séptimo Pleno Casatorio Civil estableció las siguientes **reglas que constituyen precedente judicial vinculante** para todos los órganos jurisdiccionales de la República a partir del día siguiente de su publicación:

- **Precedente 1:** En los procesos de tercería de propiedad que involucren bienes inscritos, de conformidad con la segunda parte del artículo 2022 del Código Civil, en concordancia con los artículos 949 y 1219 inciso 1° del mismo cuerpo legal, **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.**
- **Precedente 2:** El Juez de Primera Instancia, de oficio, una vez admitida la demanda, deberá **velar por la legalidad de la certificación de la fecha cierta del documento que presente el tercerista.** Para ello, podrá oficiar al notario, juez y/o funcionario que haya emitido la certificación para que informe sobre su autenticidad o falsedad.
- **Precedente 3:** En caso de que el notario, juez o funcionario correspondiente **no reconozca la autenticidad** de la certificación de fecha cierta atribuida en el documento presentado por el tercerista, la demanda deberá ser declarada **INFUNDADA**, debiéndose expedir las copias certificadas al Ministerio Público para las acciones correspondientes.

La publicación de esta sentencia en el Diario Oficial "El Peruano" y en la página web del Poder Judicial otorgó la fuerza vinculante a estos precedentes.