



FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO

TÍTULO

**LA TERCERÍA DE PROPIEDAD: ANÁLISIS DE LA
JURISPRUDENCIA NACIONAL SOBRE EL DERECHO DE
PROPIEDAD Y EL EMBARGO INSCRITO “A MIRAS DEL
PRECEDENTE VINCULANTE”.**

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE
ABOGADO**

AUTOR

MERY LAURA NOLBERTO OLAYA

ASESOR:

MSC. DIEGO HOPKINS

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

DERECHO CIVIL-REGISTRAL

LIMA-PERÚ

2016

PAGINA DEL JURADO

PRESIDENTE

SECRETARIO

VOCAL

DEDICATORIA

A mis padres que me han apoyado en todo momento y creyeron en mí siempre y a mi primo Winder Ramos Nolberto que ha sido un ejemplo de fortaleza y enseñarme que por más dolor que uno pueda sentir, nunca hay que rendirse cuando de cumplir nuestras metas se trata.

AGRADECIMIENTO

Gracias a Dios por haberme dado los mejores padres que una hija pueda tener, ellos me han dado todo su apoyo, amor, comprensión y paciencia en todo este camino.

DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD

Yo Mery Laura Nolberto Olaya con DNI N° 46952710, a efecto de cumplir con las disposiciones vigentes consideradas en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad Cesar Vallejo, de la escuela de Derecho, declaro bajo juramento que toda la documentación que acompaño es veraz y autentica.

Asimismo, declaro también bajo juramento que todos los datos de información que se presenta en la presente tesis son auténticos y veraces.

En tal sentido, asumo la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión tanto de los documentos como de información aportada por la cual me someto a lo dispuesto en las normas académicas de la Universidad Cesar Vallejo.

Lima, 11 de mayo de 2016

MERY LAURA NOLBERTO OLAYA

PRESENTACIÓN

Señores miembros del jurado, presento antes ustedes la Tesis Titulada “LA TERCERÍA DE PROPIEDAD: ANÁLISIS DE LA JURISPRUDENCIA NACIONAL SOBRE EL DERECHO DE PROPIEDAD Y EL EMBARGO INSCRITO “A MIRAS DEL PRECEDENTE VINCULANTE”. Con la finalidad de Analizar los criterios de las Salas Supremas Civiles, al momento de emitir el fallo en los procesos de tercería de propiedad en casación y establecer un precedente vinculante para resolver los procesos de tercería, en cumplimiento con el reglamento de Grados y Títulos de la Universidad Cesar Vallejo para obtener el Título Profesional de Abogado.

Esperando cumplir con los requisitos de aprobación.

RESUMEN

La presente tesis, la tercería de propiedad: Análisis de la jurisprudencia nacional sobre el derecho de propiedad y el embargo inscrito “a miras del precedente vinculante”, tiene como fin desarrollar ambos derechos a través de la jurisprudencia nacional y determinar cuál de ellos debe prevalecer para su aplicación de cosas futuros, referente a los procesos de propiedad, también es importante porque, a través de este análisis de casos, se pretenderá conocer a fondo cada derecho y de esta manera reconocer a quien se le debe dar la razón, asimismo, se uniformara la jurisprudencia respecto a este tema, ya que dentro de nuestro ordenamiento jurídico no existe una homogeneidad al momento de resolver los procesos, en ese sentido, cuando se culmine con la investigación, se conocer cuál es el mejor resultado o argumento para resolver cosas de la misma naturaleza.

Palabras Plata: Tercería de Propiedad, Medida Cautelar, Derecho de Propiedad, Inscripción, Inmuebles, Documento de Fecha Cierta.

ABSTRACT

This thesis, the third party property: Analysis of national jurisprudence on the right of ownership and inscribed "to view the binding precedent" however, aims to develop both rights through national jurisprudence and determine which of them should prevail for implementation of future things concerning proprietary processes, it is also important because, through this analysis of cases, will seek to get to know each right and thus recognize who should be given the reason also jurisprudence on this issue be standardized, because within our legal system there is no homogeneity when solving processes, in that sense, when it culminates with the investigation, to know which is the best result or argument to solve things of the same nature.

Keywords: Third party Property, Injunction, Property Law, Registration, Properties, Document Date Certain.

GENERALIDADES

➤ **TÍTULO:**

LA TERCERÍA DE PROPIEDAD: ANÁLISIS DE LA JURISPRUDENCIA NACIONAL SOBRE EL DERECHO DE PROPIEDAD Y EL EMBARGO INSCRITO “A MIRAS DEL PRECEDENTE VINCULANTE”.

➤ **AUTOR:**

Mery Laura Nolberto Olaya.

➤ **ASESOR:**

Mg. Diego Hopkins.

➤ **ENFOQUE DE LA INVESTIGACIÓN:**

Cualitativa

➤ **TIPO DE INVESTIGACIÓN:**

Explicativa – Correlacional

➤ **LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

Derecho Civil – Derecho Registral

➤ **LOCALIDAD:**

Juzgado Civiles – Sede Alzamora Valdez - Lima Metropolitana

➤ **DURACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN:**

23 semanas

INDICE

RESUMEN

ABSTRAC

INTRUDUCCION

INTRODUCCION

En la presente investigación, analizaremos el tema de Tercería de Propiedad y El Embargo Inscrito, por el cual se llevó cabo el VII Plena Casatorio Civil, donde se discute sobre qué derecho debe primar, si, el Derecho de Propiedad no Inscrito o el Embargo Inscrito, podemos darle una definición a cada una de ellas con la finalidad de conceptualizar los dos derechos intervinientes.

Al hablar sobre el Derecho de Propiedad, nos referimos a un derecho real, es decir, aquellos derechos donde interviene una persona y un bien, de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 923° del Código Civil, la propiedad es el poder jurídico que permite, disfrutar, disponer y reivindicar un bien y debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley, pues bien, el derecho de propiedad, es el poder hacer y no hacer sobre un bien.

Por otro lado, cuando hablamos de Embargo, estamos refiriéndonos a un derecho personal o de crédito, los cuales son derechos patrimoniales relativos, es decir, solo existen en las relaciones jurídicas de ciertas personas, por ejemplo, la relación entre un acreedor y un deudor; de acuerdo al Artículo 642° del Código Procesal Civil, el Embargo es una medida cautelar, el cual se interpone en un proceso de ejecución, cuando la pretensión principal es apreciable en dinero, y consiste en la afectación jurídica de un bien o derecho del presunto obligado, inclusive cuando se encuentre en posesión de un tercero.

Ahora bien, aclarado los conceptos de ambos derechos, debemos hablar sobre la inscripción de los mismos en los Registros Públicos, y cuál es la razón o la finalidad de su inscripción.

Como es sabido, en el Perú, el sistema para la transferencia de la propiedad inmueble, es de carácter Declarativo, pues para transmitir un bien inmueble, solo basta el consentimiento de las partes de acuerdo al Artículo 949° del Código Civil, sin embargo, el Artículo 2016° del mismo cuerpo normativo, establece el Principio de Prioridad, el cual señala que, la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorgan el registro, en efecto, aquel que inscribe un derecho, (propiedad- bien inmueble) tendrá la preferencia, en otras palabras, se podría suponer que quien realiza este acto, tendrá por finalizado y garantizado su derecho.

Sobre el particular, entendemos que existen dos maneras para la obtención de la propiedad, por un lado, con el solo consentimiento de las partes, y por otro, para la perfección del acto jurídico, tendría que realizarse la inscripción del bien inmueble en los Registros Públicos.

Es en estos momentos, donde podemos afirmar que todo es perfecto y que nuestro sistema de transferencia de propiedad es seguro y funciona.

Sin embargo, encontramos a la figura del Tercerista, quien es quien reclama tener un derecho real, sobre una relación aparentemente ajena.

Para que la figura de la Tercería de Propiedad, sea admitida, debe existir un proceso judicial, en este caso, el proceso de Ejecución de Garantía, donde interviene, demandante (acreedor) y demandado (deudor), dentro del mismo, el demandante pretende hacer efectivo el cobro de la deuda, en base a una medida cautelar, el cual sería un embargo en forma de inscripción, dictado por el Juez dentro del proceso, en ese sentido, el embargo recae sobre el bien inmueble del demandado, sin embargo antes del acto del remate, aparece un tercero, quien reclama tener derecho sobre el bien afectado por la medida cautelar dictado por el juez en el proceso aparentemente ajeno.

¿Cuál es la posición de tercerista, ante esta relación jurídica aparentemente entre dos personas?

Para responder la pregunta primero debemos citar el Artículo 533° de Código Procesal Civil, que establece lo siguiente:

La tercería se entiende con el demandante, y solo puede fundarse en la propiedad de los bienes afectados judicialmente por la medida cautelar a para la ejecución; o en el derecho referente 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 encuentre inscrito con anterioridad a dicha afectación.

Asimismo, citaremos el Artículo 2022° del Código Civil, que establece lo siguiente:

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 a quien se opone.

Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común.

Sobre el particular, es menester citar ambos artículos, porque es aquí, donde surge la discusión y problema central, entre lo inscrito y lo no inscrito, así mismo, entre el derecho real y el derecho personal, cuál de los dos derechos debe primar frente a un proceso de tercería de propiedad.

Asimismo, debemos demostrar a través de los fallos judiciales que el derecho de propiedad debe primar puesto que es un derecho real y fundamental de la persona.

1.1. Realidad Problemática

Desde la vigencia del Código Civil de 1984, el tratamiento jurídico para los casos en donde se presentan Derechos Reales y los Derechos Personales en litigio, han sido interpretados de distintas maneras, trayendo como consecuencia la existencia de dos posiciones distintas frente al Derecho de Propiedad, Derecho de Crédito y su ámbito de aplicación.

En efecto, el tratamiento del artículo 2022 y artículo 949 del Código Civil, ha sido debatido en el reciente VII Pleno Casatorio Civil, realizado en el Palacio de Justicia, sobre Tercería de Propiedad.

En donde se discute, que derecho debe primar frente a aquel que interpone un proceso de tercería, que alega ser propietario de un bien inmueble, el cual no se encuentra inscrito en registros públicos o aquel que interpone una medida cautelar sobre el bien inmueble inscrita en registros públicos.

En ese sentido, los jueces al momento de resolver no tienen una posición uniforme frente a esta disyuntiva, ya que, al momento de brindar tutela jurisdiccional, este no se convierte en un precedente vinculante para todos los procesos de tercería.

Asimismo, se evidencia las consecuencias, sean negativas como positivas, para aquellos que ejercen sus derechos.

En efecto cuando se genera un supuesto en el cual un derecho real se opone frente a un derecho personal con anterioridad, ciertamente se va a preferir el derecho real, pues el derecho de propiedad es un derecho fundamental protegido por la Constitución, sin embargo, este principio estaría desvirtuando la razón del sistema registral.

Aún más cuando se cita el segundo párrafo del artículo anteriormente citado, el cual indica lo siguiente “si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplica las disposiciones del derecho común”.

Aparentemente la preferencia aún no se ha determinado, pues para nuestra justicia, se aplica uno o la otra, asimismo, debe indicarse las consecuencias que traería la decisión del tribunal constitucional, al momento que resolver esta controversia.

Motivo por el cual analizaremos cuál de estas posiciones debe prevalecer, en base a las consecuencias que tendría, dado que lo importante al final de cuentas es lograr que se respeten los derechos de las personas y este cuente con seguridad jurídica frente a cualquier persona.

1.2. Trabajos Previos:

Mediante la búsqueda de diversos estudios sobre el tema a tratar, se ha encontrado dos tesis hasta el momento que hablan aspectos del Tercería y el sistema Registral en el Perú.

Asimismo, los argumentos señalados en el VII pleno Casatorio Civil, por los Amicus Curie, en la cual señalan las diferentes posiciones sobre el tema los cuales deben ser analizadas detalladamente.

José Almadia Briceño, en la tesis sobre la *Protección del Cónyuge y del Tercero en la sociedad de gananciales*, publicada en la Pontificia Universidad Católica del Perú, señala que la “transferencia de los bienes inmuebles, en nuestro sistema jurídico, se realiza mediante el sistema de adquisición de los derechos reales por el solo contrato (nudo consensu)”.

Esta premisa se sustenta en que si bien es cierto nuestro CC se ha adherido al sistema del título y el modo -como puede observarse respecto de los bienes muebles-, en el caso de bienes inmuebles la sola obligación de transferir la propiedad hace al acreedor propietario del bien (Art. 949° CC).

Suprimida la necesidad de la tradición, el contrato es por sí solo, modo de adquirir los derechos reales (es decir el hecho que según la ley produce la adquisición). Se funden en él el título y el modo, o si se quiere se borra la bipartición.

El sistema elegido por el legislador nacional, como es de apreciarse a simple vista, es imperfecto, porque admite la posibilidad que quien enajene no sea el verdadero titular del bien o no se encuentre facultado para ello.

Así, en el caso de inmuebles, cualquiera de los cónyuges puede atribuirse la titularidad del bien y luego transferirlo a un tercero; sin embargo, el cónyuge no interviniente puede recuperar el bien porque el acto se realizó sin su consentimiento. Se comprende que de esta forma el tráfico comercial se convierte en inseguro y la propiedad en relativa. Por lo que con el objeto de determinar fehacientemente si un bien es propio o social, el tercero debe acudir al mecanismo de publicidad inmobiliaria que ofrecen los registros públicos especialmente creados para ello.

Por otro lado, **Eduardo Aliga Blanco**, en la tesis sobre la *Desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú*, publicada en la Pontificia Universidad Católica del Perú, señala a manera de conclusión que “la finalidad del Registro de Predios radica en la protección de los derechos de propiedad a través de la oponibilidad generada por la publicidad registral que esta institución otorga, que genera seguridad jurídica (predictibilidad) sobre los derechos publicitados.

2. “...que existen una progresiva desnaturalización de la finalidad del Registro de Predios, debido a problemas, factores, costos y requisitos (indirectos y directos) que han ocasionado un desincentivo para la realización de trámites registrales.

3. Las trabas para el acceso a la inscripción registral se presentan en tres aspectos:

- (i) Altos costos generados por procedimientos registrales propiamente dichos (conformados por altos costos para la creación y calificación del título inscribible; y altos montos cobrados por los aranceles registrales)
- (ii) Altos costos generados por procedimientos ajenos al Registro.
- (iii) Altos costos generados por requisitos excesivos. Los altos costos para la creación y calificación del título inscribible, son generados principalmente por los altos montos de los servicios de asesoramiento y creación del título inscribible (abogados y notarios) y los costos de

transacción generados por la calificación realizada por el Registrador al interpretar las normas pro observación y no pro inscripción.