

Universidad Nacional Mayor de San Marcos

From the Selected Works of Julio Eduardo Pozo Sánchez

December 14, 2015

Sentencia del VII Pleno Casatorio: Prevalece la propiedad no inscrita sobre el embargo inscrito

Julio Eduardo Pozo Sánchez



Available at: https://works.bepress.com/julio_pozo_sanchez/19/

Sentencia del VII Pleno Casatorio: Prevalece la propiedad no inscrita sobre el embargo inscrito

Lunes 14 de Diciembre de 2015 | 5:39



SUNARP

El pasado lunes 7 de diciembre se publicó la tan esperada Sentencia del VII Pleno Casatorio (Casación N° 3671-2014-Lima). Si bien ya se conocía la opción tomada por la Corte Suprema de Justicia (CSJ)[1], tras su publicación hemos podido conocer las razones y argumentos por los que los Vocales Supremos se han inclinado a favor de la propiedad no inscrita, en detrimento del embargo inscrito.

La referida sentencia ha declarado que constituyen precedente judicial vinculante las siguientes reglas:

1. *1. 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 (subrayado mío).*
2. *2. El Juez de Primera Instancia, de oficio, una vez que sea admitida la demanda, deberá velar por la legalidad de la certificación de la fecha cierta del documento que presente el tercerista. Para tal fin, podrá oficiar al notario, juez y/o funcionario que haya emitido tal certificación, a efectos de que informe sobre la autenticidad o falsedad de la misma (subrayado mío).*
3. *En caso de que el notario, juez o funcionario correspondiente no reconozca la autenticidad de la certificación que se le atribuye en el documento presentado por el tercerista, la demanda deberá ser declarada INFUNDADA, debiéndose expedir las copias certificadas correspondientes al Ministerio Público, para atribuciones.*

A continuación, comparto con Ustedes algunas breves ideas que he podido extraer de una rápida (y debo confesar, apasionada) lectura de la sentencia. Indudablemente no son las más importantes consideraciones pero que creo que incidieron, en el orden propuesto, en la decisión tomada por la CSJ:

a) No queda duda alguna de que el VII Pleno (y la necesidad de haberlo convocado) se justifica totalmente en las innumerables sentencias contradictorias emitidas sobre el puntual conflicto de oponibilidad discutido en

los procesos de tercería que enfrentaba la propiedad no inscrita y el embargo inscrito.

Así, el Pleno era una necesidad reclamada por todos los que hemos seguido este conflicto a través sendas e innumerables sentencias contradictorias[2].

b) Para la CSJ el conflicto a resolver (¿qué debe prevalecer, el embargo inscrito o la propiedad no inscrita?) encuentra solución únicamente en el segundo párrafo del artículo 2022 del Código Civil. Por tanto, la cuestión a dilucidar (siempre en base al segundo párrafo del 2022 del CC) es una puramente de oponibilidad.

En ese sentido, para la CSJ ninguna otra norma del ordenamiento resulta aplicable para resolver este conflicto (ni el artículo 70 de la Constitución, ni las normas del Código Procesal Civil, pero tampoco los artículos 1135, 1708, 2012, 2013, 2016 y 2023 del Código Civil, entre otros) y también ha descartado que el embargo ostente naturaleza de derecho real.

Adicionalmente, las posiciones "eclécticas" (aquellas que postulaban una solución intermedia) no tuvieron cabida. Nos parece correcto esto último porque ello generaba el riesgo de un Pleno "inservible".

c) De acuerdo al segundo párrafo del artículo 2022 del Código Civil, cuando se oponen derechos de diferente naturaleza que recaen sobre inmuebles se aplican las disposiciones del derecho común. Para la CSJ debe entenderse el "derecho común" como no incluyente de las reglas registrales, que por ser especializadas son ajenas al derecho común.

Este argumento bastante concreto y simple me hace creer que este tema específico no debió merecer interpretaciones tan alambicadas (sobre todo a favor del embargo inscrito). ¿Acaso era tan difícil comprender el sentido del segundo párrafo del 2022 del CC a la luz de una interpretación sistemática? Como lo reconoce (por fin) la CSJ: *"Si bien esta conclusión se apoya, como se ha visto, en una interpretación sistemática, la misma puede reforzarse tomando en consideración que la primera parte del artículo 2022 claramente opta por una solución registral, pero en el párrafo siguiente deliberadamente omite la solución registral, reenviándose al "derecho común", de modo que éste debe interpretarse al margen de la regulación registral"*.

d) Agrega la CSJ en la sentencia del VII Pleno que una propiedad no inscrita no es una propiedad oculta o clandestina. Incluso muchas veces la falta de inscripción no obedece a la negligencia del propietario. Totalmente de acuerdo.

Más allá de los argumentos (los compartamos o no) y de la crítica (exagerada, en mi opinión) buscando dejar sin piso los postulados a favor de la tesis por la que (curiosamente) han votado unánimemente a favor, la CSJ ha emitido una regla vinculante que evitará (estamos seguros) pronunciamientos contradictorios.

En palabras de mi buen amigo Fort Ninamancco, Amicus Curiae del VII Pleno y un gran defensor (por qué no decirlo, el más destacado) de la posición "vencida" en esta sentencia: *"al final del día lo que importa no es qué posición se adopte, sino que se adopte con la debida fundamentación"*. Nosotros, dentro de todo, creemos que sí la hubo. Fue suficiente y contundente.

Un comentario final para la cita a un artículo de mi autoría (y el reconocimiento a la posición que hemos venido sosteniendo respecto a que las normas del derecho sustantivo deben interpretarse también de manera sistemática con las normas del derecho procesal[3]) en el voto singular de la Magistrada Carmen Martínez Maraví, cuando afirma que: "*a nivel del derecho procesal civil el argumento de que solamente pueden afectarse los bienes del deudor y no de un tercero extraño a la relación jurídica obligatoria se refuerza, por lo que no cabe embargos sobre bienes que no pertenezcan al deudor u obligado*". Con ello, se reconoce la importancia de los artículos 100, 533, 535, 624 del CPC y otros que en materia procesal contundentemente ofrecían el camino de solución a favor de la propiedad no inscrita.

[1] Véase la siguiente publicación de fecha 7 de noviembre: <http://laley.pe/not/2881/vii-pleno-casatorio-civil-la-propiedad-no-registrada-ha-vencido-al-embargo-inscrito/>

[2] En un breve comentario de mi autoría destacué una (reciente y) terrible contradicción de la CSJ en esta materia, que llegó a afirmar incluso que la propiedad no inscrita debería prevalecer debido a la "buena fe registral" del adquirente ¿? Los invito a revisar http://works.bepress.com/julio_pozo_sanchez/16/

[3] Puede leerse mi artículo "VII Pleno Casatorio Civil ... un análisis diferente desde la óptica de la tercería excluyente de propiedad" en http://works.bepress.com/julio_pozo_sanchez/3/

Julio E. Pozo Sánchez

“ Docente de Derechos Reales en la UNMSM. Miembro de la Comisión de Estudios de Derechos Reales del Colegio de Abogados de Lima. Colaborador permanente de las Revistas Gaceta Civil y Actualidad Civil. Asesor del Grupo de Estudios de Derecho Inmobiliario (GEDI) de la UNMSM. Expositor y consultor en temas de propiedad.

”