

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

**CAS. N° 1565-2010  
LIMA**

**Lima, siete de setiembre de dos mil diez.-**

**VISTOS:** Viene a conocimiento de esta Sala Suprema **el recurso de casación** interpuesto por Servicios, Cobranzas e Inversiones S.A.C contra la sentencia de vista su fecha veinticinco de enero de dos mil diez que revoca la apelada la cual declaró improcedente la demanda, reformándola la declara fundada, debiendo para tal efecto procederse a calificar los requisitos de admisibilidad y procedencia de dicho medio impugnatorio conforme a lo prescrito por la Ley 29364 que modificó – entre otros- los artículos 386,387,391 y 392 del Código Procesal Civil; y,

**CONSIDERANDO.**-----

**PRIMERO.-** Que, verificados **los requisitos de admisibilidad** conforme a lo previsto en el artículo 387 del Código Procesal Civil: **i)** Se recurre de una sentencia expedida por la Sala Superior que en revisión pone fin al proceso, **ii)** Ha sido interpuesto ante la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, órgano que remitió la resolución impugnada; **iii)** fue, interpuesto dentro del plazo de diez días de notificada la resolución; y, **iv)** Adjunta arancel judicial por concepto del recurso de casación.-----

**SEGUNDO.-** Que, previo al análisis de los demás requisitos de fondo, debe considerarse que el recurso de casación es un medio impugnatorio extraordinario de carácter formal que sólo puede fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas y no fácticas o de revaloración probatoria, es por ello que éste tiene como fin esencial la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema; en ese sentido debe fundamentarse de manera *clara, precisa y concreta* indicando en que consiste la infracción normativa y cual es la incidencia directa en que se sustenta.-----

**TERCERO.-** Que, respecto **al requisito de fondo** previsto en el inciso 1 del artículo 388 del Código Procesal Civil, al recurrente no le es exigible

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

**CAS. N° 1565-2010  
LIMA**

su cumplimiento en razón a que la sentencia de primera instancia le fue favorable.-----

**CUARTO.-** Que, la recurrente invoca como causales los incisos 1 y 2 – derogados- del artículo 386 del Código Procesal Civil, relativas a la aplicación indebida, interpretación errónea e inaplicación de normas de derecho material, sin embargo, aquellas constituyen supuestos de infracción normativa, por tanto corresponde verificar si la fundamentación de las mismas cumple con los requisitos de procedencia previstos en el artículo 388 del Código Procesal Civil modificado por la Ley 29364.-----

**QUINTO.-** Que, como fundamentos de su recurso señala: **a) Aplicación indebida del artículo 949 del Código Civil**, alega que aplicado indebidamente por la Sala Superior no les permite determinar si el derecho de propiedad tiene prioridad frente a un embargo inscrito, lo cual viene determinado por las normas del sistema registral que por su especialidad deben ser aplicadas y que permiten determinar la primacía del derecho inscrito (en este caso del embargo), lo que no implica desconocer el derecho de propiedad de la tercerista, lo que ocurre es que este derecho frente al derecho personal inscrito como el embargo a favor de la recurrente, queda relegado a un segundo plano, conforme lo expresan las sentencias casatorias de la Corte Suprema; **b) interpretación errónea del artículo 2022 del Código Civil**, señala que es menester recurrir a dicha norma la cual establece que tratándose de derechos de distinta naturaleza se aplicarán las reglas del derecho común; **c) Inaplicación de los artículos 1135, 2014 y 2016 del Código Civil y del Pleno Jurisdiccional del año dos mil**, aduce que el artículo 2016 del Código Civil establece claramente la prioridad en el tiempo de inscripción y determina la preferencia de los derechos que otorga el registro, es decir, en el caso de conflictos de derecho de distinta naturaleza como el presente caso, éstos no se excluyen pero si se jerarquizan en función de la antigüedad de su inscripción, sin hacerse distingo de los derechos que puedan referirse a derechos reales o a derechos personales. Tampoco ha sido aplicado el artículo 2014 del

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

**CAS. N° 1565-2010  
LIMA**

Código Civil el cual establece que el tercero de buena fe que adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante en virtud de causas que no consten en los registros, la buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro; asimismo, agrega que es de aplicación el artículo 1135 del Código Civil cuando señala que tiene preferencia el acreedor de buena fe cuyo título ha sido inscrito primeramente.-----

**SEXTO.-** Que, examinada la denuncia contenida en el acápite **a)**, se advierte que la recurrente no demuestra la incidencia directa de la infracción alegada sobre la decisión contenida en la resolución impugnada, por lo que este extremo del recurso deviene improcedente, pues la sentencia de vista determina que la legislación nacional “no exige la forma *ad solemnitatem* para dotar de eficacia constitutiva a la compraventa, la que se perfecciona con el simple consentimiento de las partes -tal como se desprende de la norma contenida en el artículo 949 del Código Civil concordante con el artículo 1352- no siendo la inscripción en los registros públicos constitutivo de derechos, siendo ello así y aún cuando la inscripción registral del derecho de propiedad de la demandante es posterior al registro del embargo en forma de inscripción, para determinar la prevalencia de derechos debe tenerse en cuenta que el derecho de propiedad de la apelante (tercerista) es un derecho real sustentado en documento de fecha cierta -como son las escrituras públicas anexadas a la demanda que datan de fecha anterior al embargo (derecho personal)- por tanto debe prevalecer el derecho real en virtud de lo establecido en el artículo 2022 segundo párrafo del Código Civil; pues en el presente caso no son dos derechos reales los que están en oposición sobre un mismo bien, sino un derecho real frente al personal, contexto en el cual deben prevalecer las normas del derecho común”.-----

**SÉTIMO.-** Que, en relación a la denuncia contenida en el acápite **b)**, el sustento del recurso tampoco reúne el requisito de procedencia previsto

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

**CAS. N° 1565-2010  
LIMA**

en el artículo 388 inciso 3 del código adjetivo, porque lo alegado por la impugnante resulta ser coincidente con la sentencia de vista que en el sétimo fundamento establece que tratándose de un derecho real (propiedad) frente a un derecho personal (embargo en forma de inscripción) deben prevalecer las reglas del derecho común; por consiguiente cabe concluir que no existe agravio por examinar..-----

**OCTAVO.-** Que, sobre la denuncia contenida en el acápite **c)**, referente a la inaplicación del artículo 2014 del Código Civil, cabe señalar que esta norma resulta impertinente para resolver el presente conflicto jurídico porque regula el amparo que otorga el registro a la adquisición de cualquier derecho real a título oneroso, de buena fe y de quien aparece en el registro para otorgarlo; en tanto que en el presente proceso no se discute la transferencia ni adquisición de derecho real alguno basado en la fe que otorga el registro, sino la prevalencia de derechos de distinta naturaleza; consecuentemente, este extremo del recurso es improcedente; en cuanto a la inaplicación del artículo 2016 del Código sustantivo, norma que regula el principio de prioridad registral, según el cual los derechos que otorgan los registros públicos están determinados por la fecha de su inscripción; cabe resaltar que dicha prioridad registral rige sólo cuando se trata de confrontar dos derechos de igual naturaleza; supuesto de hecho que no se configura en el presente caso donde está determinado que los derechos confrontados son uno de naturaleza real y el otro de naturaleza personal, razón por la cual este extremo del recurso es improcedente; respecto a la inaplicación del artículo 1135 del Código Civil, esta denuncia debe ser desestimada, porque la recurrente no demuestra la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada, requisito previsto en el artículo 388 inciso 3 del Código adjetivo, ya que la sentencia impugnada ha determinado que el derecho de propiedad de la tercerista es un derecho real sustentado en las escrituras públicas que datan de fecha anterior al embargo; en consecuencia, este extremo del recurso deviene improcedente.-----

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

**CAS. N° 1565-2010  
LIMA**

Por estas consideraciones y de conformidad con el artículo 392 del Código Procesal Civil: **Declararon IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto a fojas ciento setenta y seis por Servicios, Cobranzas e Inversiones S.A.C; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Florencia Milagros Rondón Castro con María Eugenia Guerra Nue y Servicios, Cobranzas e Inversiones S.A.C sobre tercería de propiedad, y los devolvieron. Interviniendo como Ponente el Juez Supremo, señor Vinatea Medina.-

**SS.**

**LEÓN RAMÍREZ**

**VINATEA MEDINA**

**ÁLVAREZ LÓPEZ**

**VALCÁRCEL SALDAÑA**

*JEP/AAG'*

**LOS FUNDAMENTOS DEL VOTO EN MINORIA DE LA SEÑORA JUEZ SUPREMO ARANDA RODRÍGUEZ ES COMO SIGUE: y, CONSIDERANDO: Primero.**- Es materia de conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación interpuesto por Servicios, Cobranzas e Inversiones S.A.C., para cuyo efecto, debe procederse a calificar los requisitos de admisibilidad y procedencia de dicho medio impugnatorio, conforme a la modificación establecida por la Ley N° 29364. **Segundo.**- En cuanto a la observancia por parte de la entidad impugnante de los requisitos de admisibilidad del recurso previstos en el artículo 387 del Código Procesal Civil, modificado por la citada Ley, se aprecia lo siguiente: 1) Se interpone contra una resolución emitida por una Sala Superior que ha puesto fin al proceso; 2) La recurrente ha optado por presentar el recurso ante la citada Sala Superior; 3) Se interpone dentro del plazo de diez días de notificada la resolución impugnada; y 4) Adjunta

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

**CAS. N° 1565-2010  
LIMA**

la tasa judicial, correspondiente. **Tercero.**- Respecto de los requisitos de procedencia del recurso previstos en el artículo 388 del mencionado Código formal, modificado por la acotada Ley, se verifica lo siguiente: a) A la entidad recurrente no le es exigible el inciso 1° de la norma anotada, toda vez que la sentencia emitida en primera instancia le fue favorable; y b) Invoca como causal del recurso la infracción normativa de los artículos 949, 2014, 2016 y 2022 del Código Civil, así como del Pleno Jurisdiccional del año dos mil; y según expone inciden directamente sobre la decisión impugnada. **Cuarto.**- La entidad impugnante al fundamentar la infracción normativa material, sostiene lo siguiente: **a) infracción del artículo 949 del Código Civil;** dado que esta norma establece la forma como se establece el derecho de propiedad sobre un inmueble, pero no permite establecer si el derecho de propiedad tiene primacía sobre un embargo inscrito; **b) infracción del artículo 2022 del Código Civil,** precisa que corresponde la aplicación de esta norma, puesto que tratándose de derechos de distinta naturaleza, se aplicarán las normas del derecho común; **c) infracción de los artículos 1135, 2014 y 2016, así como del Pleno Jurisdiccional del año dos mil,** el artículo 2016 establece que la prioridad en el tiempo de la inscripción en los Registros Públicos, determina la preferencia de los derechos que otorgan el referido Registro; en ese sentido, producido un conflicto de derechos de distinta naturaleza, como en el caso de autos, éstos no se excluyen sino que se procede a establecer un orden de prelación en función a la antigüedad de su inscripción, sin entrar a distinguir si nos encontramos frente a derechos de naturaleza real o personal. Se ha soslayado también la aplicación del artículo 2014 del Código Civil, norma que precisa que el tercero de buena fe que adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por causas que no consten en el Registro, siendo de aplicación el artículo 1135 del Código Civil, donde se precisa que tiene preferencia el acreedor de buena fe; siendo ello así, conforme a

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

**CAS. N° 1565-2010  
LIMA**

reiterada jurisprudencia de la Corte Suprema el derecho de propiedad no se excluye ni desconoce, sino que el embargo inscrito con anterioridad a favor del Banco Wiese Sudameris (cedente del recurrente), por haber sido inscrito con anterioridad, prima sobre el derecho de propiedad alegado por la tercerista, por cuanto no resulta suficiente la existencia de un documento privado de fecha cierta para que prime el derecho de propiedad alegado, por lo que debió haber sido inscrito con anterioridad éste para primar sobre el derecho personal; indica que su pedido casatorio es anulatorio y subordinado revocatorio, debiendo la Sala Suprema declarar infundada la demanda, de manera que se cumplen con los requisitos de procedibilidad los cuales serán analizados en su oportunidad. Por estas consideraciones y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 388 del Código Procesal Civil: **MI VOTO** es porque se declare **PROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por Servicios, Cobranzas e Inversiones S.A.C., a folios ciento setenta y seis; en los seguidos por Florencia Milagros Rondón Castro con María Eugenia Guerra Nue y otro sobre tercería de propiedad. Lima, siete de setiembre del dos mil diez.-

SS.

ARANDA RODRIGUEZ

M.a.