



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria*

**CASACIÓN N° 1038-2006
LAMBAYEQUE
Tercería de Propiedad**

Lima, nueve de octubre

Del dos mil ocho.-

VISTA: En discordia la presente causa, con el voto de los Señores Vocales Ferreira Vildozola y Hernandez Perez, obrante a fojas veintiséis, del presente cuadernillo, al que se adhirieron los Señores Castañeda Serrano y Valeriano Baquedano, con los que se hace resolución; y el voto en discordia de los Señores Vocales Ticona Postigo y Palomino Garcia, obrante fojas veintinueve, al que se adhirió el Señor Solis Espinoza con sus fundamentos adicionales; así como el Voto en discordia del Señor Vocal Carrión Lugo, al que se adhirieron los Señores Pajares Paredes y Miranda Molina, por lo que de conformidad con el artículo ciento cuarenta y uno de la Ley Orgánica del Poder Judicial; haciéndose constar que el voto suscritos de los señores Ferreira Vildozola, Carrión Lugo y Hernandez Perez fueron dejados oportunamente en Relatoría, de lo cual da fe la Secretaria de Sala; y, estando a lo expuesto, el tenor de la resolución es como sigue: **LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA;** Vista la causa número mil treintiocho del dos mil seis, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha, y luego de verificada la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia: **MATERIA DEL RECURSO:** Se trata del recurso de Casación interpuesto por don Luis Fernando Cassinelli Cassinelli mediante escrito de fojas trescientos once contra la sentencia de vista emitida por la Segunda Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque de fojas trescientos cinco, su fecha veintiuno de diciembre de dos mil cinco, que confirma la sentencia apelada de fojas doscientos cincuentiséis; que declara infundada la demanda sobre Tercería de Propiedad; **FUNDAMENTOS DEL RECURSO:** Mediante resolución de fecha cuatro de Julio de dos mil seis, que corre a fojas veinte del cuadernillo de casación, éste Tribunal Supremo, ha declarado procedente el recurso por las causales contempladas en los incisos segundo y tercero del artículo



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria*

**CASACIÓN N° 1038-2006
LAMBAYEQUE
Tercería de Propiedad**

trescientos ochentiséis del Código Procesal Civil, señalando en relación a la primera causal por vicios in iudicando que la Sala Revisora no ha aplicado la norma prevista en el artículo dos mil veintidós segunda parte del Código Civil debido a que su derecho de propiedad sobre el predio materia de la demanda se encuentra acreditado con documento de fecha cierta, sin que sea necesaria la inscripción de su derecho en los Registros Públicos; por tanto, al entrar en contienda su derecho con derechos de distinta naturaleza al de los derechos reales, son de aplicación las disposiciones del derecho común; en cuanto a la causal por vicios in procedendo, refiere el recurrente que se ha violentado el inciso quinto del artículo ciento treintinueve de la Constitución y el artículo ciento veintidós inciso tercero del Código Procesal Civil que establecen la garantía constitucional de motivación escrita de las resoluciones, además, que se ha transgredido su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva al no haber valorado la Sala de origen los medios probatorios ofrecidos en su defensa, ni haberse tomado en cuenta la jurisprudencia de la Corte Suprema; **CONSIDERANDO: Primero:** Que, habiéndose declarado procedente el recurso por una causal sustantiva y por una causal por vicios in procedendo, corresponde pronunciarse previamente sobre esta última por cuanto en caso de ampararse el recurso por esta causal debe renovarse el proceso hasta el estado en que se incurrió en el vicio procesal, careciendo de objeto pronunciarse sobre la causal sustantiva; **Segundo:** Que, examinadas las resoluciones de mérito se advierte que éstas se encuentran debidamente motivadas con suficientes fundamentos de hecho y de derecho, asimismo, no se aprecia contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso en la esfera de no valoración del caudal probatorio presentada, toda vez que las instancias de Mérito han efectuado el análisis necesario de la prueba actuada; **Tercero:** Que, en cuanto a la causal por vicios in iudicando, se advierte en principio que las sentencias de mérito han desestimado la demanda de Tercería de propiedad bajo el argumento de que el inmueble adquirido por el actor



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria*

**CASACIÓN Nº 1038-2006
LAMBAYEQUE
Tercería de Propiedad**

mediante documento de fecha cierta, hoy embargado, y que es materia de Tercería, no puede prevalecer frente a la medida cautelar de embargo inscrito en los Registros Públicos respecto del mismo bien a favor de la codemandada NBK BANK; por tanto, al caso sub-materia no resulta atendible amparar la tercería, toda vez que el embargo se encontraba inscrito frente al contrato de compraventa celebrado no inscrito, por lo que debe aplicarse el artículo dos mil dieciséis del Código Material; **Cuarto:** Que, este Supremo Tribunal en reiterada y uniforme jurisprudencia ha establecido que de acuerdo a la ley y a la doctrina, en el caso de la transferencia de inmuebles, la inscripción en los Registros Públicos no es constitutiva de derechos ya que conforme lo establece el artículo novecientos cuarentinueve del Código Civil, la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él; **Quinto:** Que asimismo, se ha establecido que el segundo párrafo del artículo dos mil veintidós del Código Sustantivo prescribe una excepción al principio de prioridad previsto por el artículo dos mil dieciséis del referido Código, esto es, que si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común; lo que significa que la inscripción de un derecho personal en los Registros no convierte a éste en real, sino que conserva su carácter; de tal modo que ante la concurrencia de un derecho real con otro de distinta naturaleza, prevalece el primero con prescindencia del tiempo de la Inscripción del segundo; ello por aplicación del derecho común que por mandato del referido artículo se impone al derecho registral; **Sexto:** Que, este criterio concuerda con la exposición de motivos del artículo dos mil veintidós del Código Civil que señala: "No hay duda que, si se enfrentan dos titulares de derechos reales quien tendrá preferencia en virtud del principio de prioridad será aquel que inscribió primero; esto es confirmado por la primera parte de este artículo; pero si se trata de un enfrentamiento entre un derecho personal y uno real, y a esto alude la segunda parte del citado artículo, tendrá preferencia el titular del derecho real, porque goza de la oponibilidad erga omnes, que no tiene el



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria*

**CASACIÓN N° 1038-2006
LAMBAYEQUE
Tercería de Propiedad**

derecho personal y además porque el derecho real goza de lo que se llama energía persecutoria, de la que también carece el derecho personal"; **Séptimo:** Que, en el presente caso, el tercerista opone su derecho de propiedad sobre el inmueble sub-judice proveniente de la escritura pública de Compraventa de fecha siete de enero de mil novecientos noventa y ocho, no inscrita aún en los Registros Públicos, al derecho de la demandada acreedora consistente en un embargo sobre el mismo inmueble en forma de inscripción producida el diecinueve de mayo de dos mil, derivado de un proceso sobre Obligación de Dar Suma de Dinero seguido contra el codemandado Oscar Augusto Cassinelli Cassinelli; **Octavo:** Que en tal sentido, consistiendo el derecho de la referida entidad codemandada en uno de carácter personal a diferencia del actor que es de naturaleza real, el derecho registral desaparece para dejar paso a la aplicación del derecho común, el que informa que los bienes que deben ser materia de un embargo son los de propiedad del deudor y siendo el inmueble sub-judice de propiedad del tercerista por adquisición producida con anterioridad al embargo, sobre tal no puede pesar dicha medida; **Noveno:** Que, en efecto, al tratarse de derechos de distinta naturaleza, el derecho registral desaparece; y si bien es cierto, el demandado acreedor NBK BANK tiene a su favor una garantía hipotecaria constituida por su deudor, aquí codemandado, Oscar Augusto Cassinelli Cassinelli, también lo es que el derecho que aparece inscrito en los Registros Públicos y que está dando lugar precisamente a la convocatoria a remate que el recurrente pretende enervar con la presente causa, es el referido embargo de naturaleza personal; por consiguiente, no resulta de aplicación al caso el principio de prioridad contemplados en el artículo dos mil dieciséis del Código Civil; **Décimo:** Que en consecuencia, se verifica el error in iudicando de inaplicación de una norma de derecho material citada por el recurrente; y estando a las consideraciones que preceden; de conformidad con el inciso primero del artículo del artículo trescientos noventa y seis del Código Procesal Civil: **Declararon: FUNDADO** el recurso de casación interpuesto a fojas



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN Nº 1038-2006
LAMBAYEQUE
Tercería de Propiedad

trescientos once, por don Luis Fernando Cassinelli Cassinelli; **CASARON** la sentencia impugnada; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fojas trescientos cinco, su fecha veintiuno de diciembre de dos mil cinco; y, **actuando en sede de instancia**: **REVOCARON** la sentencia de fojas doscientos cincuentiséis, su fecha veinticinco de febrero de dos mil cinco, que declara **INFUNDADA** la demanda de Tercería de propiedad de fojas once; **REFORMANDOLA**, **Declararon: FUNDADA** la demanda; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por don Luis Fernando Cassinelli Cassinelli contra el Banco Regional del Norte y Otro; sobre Tercería de propiedad; y los devolvieron.-

S.S.

FERREIRA VILDOZOLA

HERNANDEZ PEREZ

CASTAÑEDA SERRANO

VALERIANO BAQUEDANO

rsb.

EL VOTO DE LOS VOCALES SUPREMOS TICONA POSTIGO, SOLIS ESPINOZA Y PALOMINO GARCIA, ES COMO SIGUE:-----

CONSIDERANDO: Primero: Que, de primera intención es necesario examinar la causal referida al inciso tercero del artículo trescientos ochentiséis del Código Procesal Civil, ya que de declararse fundado el recurso por contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso no cabría pronunciamiento por la causal in indicando; **Segundo**: Que, existe contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso cuando en el desarrollo del mismo, no se han respetado los derechos procesales de las partes, se han obviado o alterado actos de procedimiento, la tutela jurisdiccional no ha sido efectiva y/o el órgano jurisdiccional deja de motivar sus decisiones o lo hace en forma incoherente en clara transgresión a la normatividad vigente y a los



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria*

**CASACIÓN N° 1038-2006
LAMBAYEQUE
Tercería de Propiedad**

principios procesales; **Tercero:** Que, asimismo, conforme a lo estipulado en los numerales tercero y cuarto del artículo ciento veintidós del Código Procesal Civil, toda resolución debe contener la relación correlativamente enumerada de los fundamentos de hecho y respectivos de derecho que sustentan la decisión, la que se sujeta al mérito de lo actuado y del derecho; de otro lado, el artículo ciento noventa y siete del mismo Código estipula que todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada expresando en su resolución las valoraciones esenciales y determinantes que sustenten su decisión; **Cuarto:** Que, la exigencia de que las decisiones judiciales sean motivadas se encuentra en proporción a los términos del inciso quinto del artículo ciento treintinueve de la Constitución Política del Estado, norma que garantiza que los Jueces, cualquiera sea la instancia a la que pertenezcan, expresen el razonamiento que los ha llevado a decidir una controversia, a fin de facilitar un adecuado ejercicio del derecho de defensa de los justiciables, asimismo, el derecho en referencia garantiza que la decisión expresada en el fallo sea consecuencia de una deducción razonable de los hechos del caso, las pruebas aportadas y la valoración jurídica de ellas en la resolución de la controversia, garantizando que el razonamiento empleado guarde relación y sea proporcionado y congruente con el problema que al Juez corresponde resolver; **Quinto:** Que, en el caso de autos, sobre la base de la causal in procedendo, el recurrente denuncia que se ha violentado el inciso quinto del artículo ciento treintinueve de la Constitución y el artículo ciento veintidós inciso tercero del Código Procesal Civil que establecen la garantía constitucional de motivación escrita de las resoluciones, además, de haberse transgredido su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva al no haber valorado la Sala de mérito los medios probatorios ofrecidos en su defensa, ni haberse tomado en cuenta la jurisprudencia de la Corte Suprema; **Sexto:** Que, de acuerdo a los términos de la demanda de fojas once, el demandante interpone demanda de tercería de propiedad contra el Banco Regional del Norte y Oscar Augusto



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria*

**CASACIÓN Nº 1038-2006
LAMBAYEQUE
Tercería de Propiedad**

Cassinelli Cassinelli a fin de que se suspenda el embargo y remate de las acciones y derechos del bien inmueble de su propiedad ordenado en el proceso sobre obligación de dar suma de dinero tramitado entre los referidos demandados por cuanto según alega, la citada medida cautelar se ha dictado cuando el demandante ya era propietario del bien sub litis, en virtud a un contrato de compra venta celebrado con el referido codemandado mediante documento de fecha cierta; **Séptimo:** Que, llevado a cabo los actos procesales pertinentes, las instancias de mérito declaran infundada la demanda por cuanto consideran que el inmueble adquirido por el actor mediante documento de fecha cierta, hoy embargado, y que es materia de Tercería, no puede prevalecer frente a la medida cautelar de embargo inscrito en los Registros Públicos respecto del mismo bien a favor de la codemandada NBK BANK; por tanto, al caso sub-materia no resulta atendible amparar la tercería, toda vez que el embargo se encontraba inscrito en Registros Públicos frente al contrato de compraventa no inscrito celebrado entre el recurrente y el codemandado Oscar Augusto Cassinelli Cassinelli, por lo que resultaba de aplicación el artículo dos mil dieciséis del Código Material; **Octavo:** Que, sin embargo, de los fundamentos que sirvieron de base a lo resuelto por la Sala de mérito, no se llega a extraer que se haya tomado en consideración la conducta procesal de la entidad codemandada NHK BANK en atención a lo dispuesto en el artículo doscientos ochentidós del Código Procesal Civil, toda vez que el Juez de la causa prescindió de medios de prueba que eran de cargo de la referida demandada, que resultaban necesarias para la dilucidación de la controversia suscitada, en este caso, del medio probatorio consistente en la pericia grafotécnica de la minuta de fojas tres a seis a fin de determinar la antigüedad en la elaboración del mismo y de las firmas que aparecen allí, al no haber abonado los honorarios profesionales de los señores peritos en el plazo fijado, así como del medio probatorio ofrecido por la propia entidad demandada consistente en la exhibición al que debía realizar el señor notario Luis Balcázar Rioja del recibo de honorarios



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria*

**CASACIÓN N° 1038-2006
LAMBAYEQUE
Tercería de Propiedad**

profesionales o boleta que otorgara el mismo a favor del tercerista por la legalización de firmas del referido documento de fojas tres a seis; **Noveno:** Por consiguiente, lo resuelto por la Sala de mérito no se compadece con los medios probatorios que debieron ser aportados y merituados al presente caso, habiendo resuelto, en todo caso, sobre instrumentales que no causaban certeza en el Juzgador, además de no haber tomado en consideración la conducta procesal de la referida entidad codemandada al no colaborar en la actuación de las pruebas antes señaladas, no obstante ser pruebas del Banco codemandado; por consiguiente todos estos hechos requieren ser analizados a la luz de los hechos expuestos a fin de determinar de manera adecuada y razonable la verdad objetiva de los hechos suscitados de manera fehaciente, resultando por tanto insuficiente lo razonado por el Ad-quem en su resolución de vista; **Décimo:** Que, en consecuencia, no pudiendo ser resueltos por ésta Suprema Corte los hechos antes referidos, deviene en necesario que se proceda al reenvío de la causa a fin de que la Sala de mérito emita nuevo fallo conforme a los considerandos expuestos; **Décimo Primero:** Que, al estimarse la causal de casación por contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso, resulta que carece de objeto pronunciarse sobre la otra causal invocada por el recurrente sobre inaplicación de normas de derecho material; **Décimo Segundo:** Que, por las razones expuestas y presentándose la causal del inciso tercero del artículo trescientos ochentiséis del Código Procesal Civil, y de conformidad con el acápite dos punto uno del inciso segundo del artículo trescientos noventiséis del Código Procesal Civil: **NUESTRO VOTO** es porque se declare **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto a fojas trescientos once, por don Luis Fernando Cassinelli Cassinelli; en consecuencia se **CASE** la sentencia de vista de fojas trescientos cinco, su fecha veintiuno de diciembre de dos mil cinco; se **ORDENE** que la Sala de Mérito emita nueva resolución con arreglo a derecho; y se **DISPONGA** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria*

**CASACIÓN N° 1038-2006
LAMBAYEQUE
Tercería de Propiedad**

seguidos por don Luis Fernando Cassinelli Cassinelli con el Banco Regional del Norte y otro, sobre Tercería de Propiedad; y, los devolvieron.-

S.S.

TICONA POSTIGO

SOLIS ESPINOZA

PALOMINO GARCIA

rsb

LOS FUNDAMENTOS ADICIONALES DEL VOTO DEL SEÑOR VOCAL SUPREMO SOLÍS ESPINOZA, SON COMO SIGUE.-----

Que, conforme se advierte de autos, el actor interpone demanda de Tercería de Propiedad contra el Banco Regional del Norte y Oscar Augusto Cassinelli Cassinelli a fin de que se suspenda el embargo y remate de las acciones y derechos del bien inmueble de su propiedad, ordenado en el proceso sobre Obligación de Dar Suma de Dinero, tramitado entre los referidos demandados por cuanto, según alega, la citada medida cautelar se ha dictado cuando el demandante ya era propietario del bien sub litis, en virtud a un contrato de compra – venta celebrado con el referido codemandado Oscar Augusto Cassinelli Cassinelli, mediante documento de fecha cierta, siendo el caso que llevados a cabo los actos procesales pertinentes, las instancias de mérito declaran infundada la demanda, por los fundamentos de hecho y de derecho esgrimidos en sus sentencias respectivas, sin embargo ni en los presentes autos ni en su acompañado sobre Obligación de Dar Suma de Dinero, obra el certificado de gravamen actualizado del inmueble materia de litis, documento esencial para efectos de que los Jueces expresen el razonamiento que los ha llevado a resolver la presente controversia, más aún si se ha hecho referencia que el acreedor NBK BANK tiene a su favor una garantía hipotecaria constituída por su deudor, aquí codemandado Oscar Augusto Cassinelli Cassinelli; en los seguidos por don Luis Fernando Cassinelli Cassinelli contra el Banco



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria*

**CASACIÓN N° 1038-2006
LAMBAYEQUE
Tercería de Propiedad**

Regional del Norte Centro Financiero NORBANK y otro sobre Tercería de Propiedad.-

S.

SOLÍS ESPINOZA.

tzv

EL VOTO DE LOS SEÑORES VOCALES SUPREMOS PAJARES PAREDES, CARRIÓN LUGO Y MIRANDA MOLINA, ES COMO SIGUE:---

Primero.- En la presente causa, como aparece a fojas veinte del cuadernillo de casación, se ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por don Luis Fernando Cassinelli Cassinelli, por las causales relativas a la inaplicación de lo dispuesto en la segunda parte del numeral 2022 del Código Civil y contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso; **Segundo**.- Habiéndose declarado procedente el recurso interpuesto por las citadas causales de primera intención tiene que analizarse la causal in procedendo invocada, pues de declarare fundada ésta sería innecesario examinar la demás causal propuesta en el citado medio impugnatorio; **Tercero**.- Respecto de la causal in procedendo antes anotada, el recurrente, aduce que al expedirse la resolución de vista se han infringido el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado y el Artículo 122 inciso 3 del Código Procesal Civil, que establecen la garantía constitucional de motivación escrita de las resoluciones; además que se ha transgredido su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva al no haberse valorado por la Sala de origen los medios probatorios ofrecidos en su defensa, ni haberse tenido en cuenta la jurisprudencia de la Corte Suprema; **Cuarto**.- Examinado el error in procedendo denunciado es del caso señalar que en materia casatoria sí es factible ejercer el control casatorio de las decisiones jurisdiccionales para determinar si en ellas se han infringido o no las normas que garantizan el derecho al debido proceso. El derecho a un debido proceso



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN N° 1038-2006
LAMBAYEQUE
Tercería de Propiedad

supone la observancia rigurosa por todos los que intervienen en un proceso no sólo de las reglas que regulan la estructuración de los órganos jurisdiccionales, sino también de las normas, de los principios y de las garantías que regulan el proceso como instrumento judicial, cautelando sobre todo el ejercicio absoluto del derecho de defensa de las partes en litigio; **Quinto.**- Analizada la sentencia de vista se constata que la misma sí contiene una adecuada motivación fáctica y jurídica, no infringiéndose en modo alguno el principio de motivación de las resoluciones judiciales a que se hace referencia. Es más, el hecho de que la decisión le haya sido adversa al impugnante, no constituye un elemento de juicio que determine la deficiencia procesal enunciada en casación. Por lo que, no verificándose la transgresión al debido proceso en los términos denunciados, el recurso impugnatorio propuesto por la citada casual debe desestimarse por infundado; **Sexto.**- En cuanto a la denuncia por inaplicación de la segunda parte del artículo 2022 del Código Civil, el impugnante sostiene que en el caso de autos se ha inaplicado dicha norma, debido a que su derecho de propiedad sobre el bien sub litis está acreditado con documento de fecha cierta, sin que sea necesaria la inscripción de su derecho en los registros públicos; por tanto al entrar en contienda su derecho con derechos de distinta naturaleza al de los derechos reales, son de aplicación las disposiciones del derecho común; **Sétimo.**- Empero, examinada la sentencia de vista, se constata que para confirmar la sentencia de primera instancia que declara infundada la demanda de tercería, la Sala Superior sí ha aplicado la previsión antes anotada, que señala que cuando se “*trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común*”. Por consiguiente, mal puede invocarse en casación la inaplicación del acotado numeral; **Octavo.**- Por lo demás, el suscrito ha sostenido y viene sosteniendo en distintas ponencias que el segundo párrafo de la norma en comentario cuando establece la solución para dirimir la preferencia de derechos (por ejemplo: si uno es real y el otro personal) se remite a una fórmula genérica cuando dice que se aplicará el “derecho



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria*

**CASACIÓN N° 1038-2006
LAMBAYEQUE
Tercería de Propiedad**

común”. Esta norma contiene el principio registral de prioridad de rango del derecho real sobre el derecho personal por gozar aquél de la oponibilidad erga omnes, que no tiene el último. Sin embargo, esta posición ha sido cuestionada por la doctrina elaborada y contenida en ejecutorias de casación dictadas por las Salas en lo Civil de esta Corte; **Noveno**.- En efecto, frente al referido principio (prioridad de rango), el ordenamiento jurídico nacional tiene positivizados los principios registrales de buena fe y de prioridad. El primero de estos principios ha sido recogido por el numeral 2014 del Código Civil, que señala que *“el tercero que de buena fe 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 virtud de causas que no consten en los Registros Públicos. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”*. En tanto que el principio de prioridad ha sido recogido por el artículo VI del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, que dice que *“la prioridad en el tiempo de las inscripciones determina la preferencia de los derechos que otorgan los Registros”* y por el artículo 2016 del Código Civil, cuando dice que *“La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro”*; **Décimo**.- Compulsados el principio de rango (recogido por el artículo 2022 del Código Civil) frente a los principios registrales de buena fe y prioridad en el tiempo, se llega a la conclusión que, en el presente caso, deben prevalecer éstos últimos, en atención a que cuando se inscribió el embargo a favor del Banco Regional del Norte, Centro Financiero Norbank Oficina de Chiclayo, no aparecía inscrito el título del tercerista, tal como se constata de los documentos obrantes a fojas cuarenticuatro y ciento sesenticuatro, del Expediente dos mil - mil cuatrocientos cuarenta y cuatro - cero-mil setecientos uno-J-CI-dos, (Acompañado) sobre obligación de dar suma de dinero, seguido entre los codemandados ante el Segundo Juzgado Civil de Chiclayo, por lo que la



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria*

**CASACIÓN N° 1038-2006
LAMBAYEQUE
Tercería de Propiedad**

referida entidad mantiene su acreencia sobre el bien sub litis una vez inscrito su derecho, pues, en materia registral, quien entra primero al registro es primero en el derecho. El artículo 1135 del Código Civil constituye una norma de “derecho común”, recoge también el principio de prioridad en el tiempo para determinar la preferencia en el derecho. Admitir lo contrario importaría destruir el sistema registral que nos rige y haría ineficaces los siguientes principios: **a)** El de legalidad, que preconiza que todo título que pretenda su inscripción debe ser compatible con el derecho ya inscrito, pues en el presente caso cuando se trabó el embargo en forma de inscripción en el Registro Público el codemandado don Oscar Augusto Cassinelli Casinelli, figuraban como heredero y titular de las acciones y derechos que le corresponden sobre el bien inmueble sub materia. **b)** El de impenetrabilidad que preconiza el de impedir que se inscriban derechos que se opongan o resulten incompatibles con otros, aunque aquéllos sean de fecha anterior. En el presente caso, el embargo no se hubiera trabado si en el bien sub litis no habrían tenido algún derecho el citado codemandado don Oscar Augusto Cassinelli Casinelli. **c)** El de publicidad recogido por el artículo 2012 del Código Civil, que preconiza la presunción absoluta, sin admitirse prueba en contrario, de que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones; **Undécimo.-** Las razones anotadas conducen a considerar que en el caso sub-materia, en la sentencia de vista no se ha infringido por inaplicación lo dispuesto en la segunda parte del artículo 2022 del Código Civil, ni tampoco se ha transgredido el debido proceso en los términos denunciados; por lo que el recurso deviene en infundado. Por las razones anotadas: **NUESTRO VOTO** es porque se **declare INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Luis Fernando Cassinelli Casinelli a fojas trescientos once, en consecuencia **NO CASAR** la resolución de vista de fojas trescientos cinco, su fecha veintiuno de diciembre del dos mil cinco; se **DISPONGA** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos contra don Oscar Augusto Cassinelli



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN N° 1038-2006
LAMBAYEQUE
Tercería de Propiedad

Cassinelli y el Banco Regional del Norte Centro Financiero NORBANK-
Sucursal Chiclayo, sobre tercería de propiedad.-

S.S.

PAJARES PAREDES

CARRIÓN LUGO

MIRANDA MOLINA

ijr