



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 1709- 2018**  
**LIMA**  
**MEJOR DERECHO A LA PROPIEDAD**

El **principio de prioridad**, es aquel en cuya virtud el acto registral que primeramente en el Registro de la propiedad se antepone con preferencia excluyente o con superioridad de rango a cualquier acto registrable que, siéndole incompatible o perjudicial, no hubiese aun ingresado en el Registro, aunque fuese de fecha anterior. Por otro lado, el **principio de tracto sucesivo** es considerado como uno de los principios más importantes del sistema registral de publicidad. Contribuye decisivamente a una mejor formación del contenido registral, sobre el que va a actuar la cognoscibilidad legal, esencia de la publicidad jurídica registral, al demandar la identidad personal y real en la correlación título inscribible - Registro y al ordenar sucesivamente los asientos dentro de cada folio (partida), sobre la base de un nexo causal entre la titularidad registral del transferente y la del adquirente que inscribe.

Lima, catorce de mayo de dos mil diecinueve.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**; vista la causa número mil setecientos nueve del año dos mil dieciocho, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

**I. ASUNTO**

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación<sup>1</sup> interpuesto por el sucesor procesal del demandante, **Cencosud Retail Perú S.A.**, contra la sentencia de vista de fecha cinco de marzo de dos mil dieciocho<sup>2</sup>, que confirma la sentencia apelada de fecha veintiocho de noviembre de dos mil dieciséis<sup>3</sup>, que declaró **INFUNDADA** la demanda de mejor derecho de propiedad y nulidad de asiento registral, así como sus pretensiones accesorias.

**II. ANTECEDENTES**

---

<sup>1</sup> Páginas 404.

<sup>2</sup> Página 391.

<sup>3</sup> Páginas 336.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CASACIÓN N° 1709- 2018  
LIMA  
MEJOR DERECHO A LA PROPIEDAD**

**1.- DE LA DEMANDA:**

Mediante escrito de fecha once de octubre de dos mil doce, la parte actora interpone demanda solicitando como:

**a) Pretensión principal** se declare el **mejor derecho de propiedad**, sobre el inmueble ubicado en avenida Angamos Este N° 1551, block II, primer piso, **tienda N° 38**, distrito de Surquillo. Y accesoriamente se ordene la inscripción registral en la partida del bien materia de litis.

**b) Pretensión Subordinada:** la nulidad del asiento registral.

Fundamenta su pretensión manifestando que mediante escritura de compraventa de fecha seis de diciembre de mil novecientos noventa y seis, De Fabrica S.A. vendió a Casas y Cosas **la tienda N° 38** sub litis.

Posteriormente mediante contrato de compra venta de fecha veintiséis de marzo de dos mil cuatro, Casas y Cosas vendió a WONG **la tienda N° 38** y sobre dicho contrato los representantes legales legalizaron sus respectivas firmas ante Notario Público<sup>4</sup>, y en calidad de **legítimo propietario WONG tomo posesión del referido inmueble.**

Debido a desordenes administrativos de la empresa De Fabrica, WONG se vio en la imposibilidad de poder inscribir su derecho de propiedad sobre la tienda N°38, sin embargo Casas y Cosas como WONG lograron inscribir en la partida electrónica del inmueble diversas anotaciones de bloqueos registrales, la cual tuvieron la finalidad de dar publicidad a terceros sobre el derecho de propiedad; y finalmente, el **veintisiete de diciembre de dos mil once WONG S.A.** logró inscribir su derecho de propiedad respecto a la **tienda N° 38** conforme a la Partida N° 11071395 del Registro de Propiedad inmueble de Lima, pero

---

<sup>4</sup> Página 24.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CASACIÓN N°1709- 2018  
LIMA  
MEJOR DERECHO A LA PROPIEDAD**

previamente en el asiento C0002 de dicha partida se inscribió el derecho de propiedad de Casas y Cosas, quedando perfeccionado el tracto sucesivo.

Argumenta el demandante que el quince de agosto de dos mil once, **la SUNAT**, inscribió un embargo en forma de inscripción sobre el referido inmueble hasta por la suma de S/ 50,000.00 Soles, **amparándose solamente en la información registral sin tener en cuenta que dicho inmueble ya no era propiedad de DE FABRICA, toda vez que dicha empresa dejó de ser propietario de la tienda 38 desde el año mil novecientos noventa y seis.** Y en marco de dicha medida, la SUNAT procedió a rematar la tienda N° 38 y se declaró en sede administrativa, como adjudicatario (propietario) al señor **Gabriel José Calderón Jaramillo** hoy demandado, inscribiéndole este el quince de agosto de dos mil doce.

## **2.- CONTESTACIÓN DE DEMANDA<sup>5</sup>**

El emplazado contesta la demanda manifestando que le asiste mejor derecho de propiedad sobre el inmueble materia de litis inscrito en la Partida Electrónica N°11071395 del Registro de Propiedad inmueble de Lima.

Además, precisa que el demandante no ejerció su derecho a interponer tercería excluyente de propiedad en el proceso administrativo con la SUNAT, que está prevista en el Texto Único Ordenado de la Ley 26979, Ley de Ejecución Coactiva.

## **3.- SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA<sup>6</sup>:**

El *a quo* declara INFUNDADA la demanda sobre mejor derecho de propiedad y nulidad del asiento registral, bajo los siguientes argumentos:

---

<sup>5</sup> Páginas 117

<sup>6</sup> Página 418.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N°1709- 2018**  
**LIMA**  
**MEJOR DERECHO A LA PROPIEDAD**

La demandante aduce que le fue imposible conocer el proceso coactivo seguido por la SUNAT y de la afectación del inmueble sobre su propiedad, por lo cual, se vio imposibilitado de poder presentar una intervención excluyente de propiedad, sin embargo, se debe tener presente que la vía legal para tal efecto, es la interposición de una tercería excluyente de propiedad, acción que se puede interponer hasta antes que se inicie el remate. Además, el demandante no puede alegar imposibilidad de conocer de ese procedimiento administrativo, pues la medida cautelar de embargo, estuvo inscrita en el asiento D00006 de la partida del bien materia de litis, desde el quince de agosto de dos mil once, en el procedimiento seguido contra su propietaria registral De Fabrica S.A.

Entonces, un diligente estudio de la partida registral, le permitiría conocer de la existencia del gravamen a favor de la SUNAT, de fecha anterior a la inscripción de su derecho, esto es, **-Casas y Cosas S.A.** inscribió su derecho de propiedad por compra a De Fabrica, en el asiento C00002 de la aludida partida registral, en fecha veintisiete de diciembre de dos mil once; y **E. Wong S.A.**, inscribió su derecho de propiedad por compra a Casas y Cosas S.A., en la misma fecha, veintisiete de diciembre de dos mil once, en mérito a la escritura pública del veintitrés de noviembre de dos mil once-, que es su obligación legal, asimismo, en virtud de conocer dicha medida cautelar, le habría permitido intervenir en el procedimiento administrativo que seguía la SUNAT contra la primigenia propietaria del inmueble, De Fabrica S.A.

La demandante E. Wong S.A., no puede alegar imposibilidad de conocer el proceso coactivo seguido por la SUNAT y de la afectación del inmueble sobre su propiedad en virtud del principio de publicidad registral, y por las razones que constan en los párrafos precedentes.

**4.- SENTENCIA DE VISTA<sup>7</sup>.**

---

<sup>7</sup> Pág. 191.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N°1709- 2018**  
**LIMA**  
**MEJOR DERECHO A LA PROPIEDAD**

**Confirma la sentencia apelada**, sustentado su decisión el *ad quem* en lo siguiente:

Se advierte de autos a página dieciocho obra la copia certificada de la Partida N°11071395, asiento registral C00002 de los Registros Públicos de Lima, en el cual con fecha **veintisiete de diciembre de dos mil once se inscribe la compraventa celebrada entre el anterior propietario del inmueble sub litis De Fabrica S.A. y Casas y Cosas en Liquidación**, asimismo obra en el asiento registral C00003 de la misma partida aludida, a página diecinueve, la inscripción de la compraventa del inmueble sub litis efectuada a favor del demandante (antes llamado E. Wong), inscrito con fecha **veintisiete de diciembre de dos mil once**.

Por otro lado se tiene que a páginas dieciséis, obra la copia literal del embargo en forma de inscripción hasta por la suma de 50,000.00 soles sobre el inmueble sub materia de propiedad de DE FABRICA S.A., además **dicho embargo fue** inscrito con fecha quince de agosto de dos mil once.

Siendo ello así, se advierte que la medida de embargo fue inscrita con anterioridad a la inscripción de propiedad e incluso la presentación del título del demandante, esto es, que el mismo debió tener conocimiento de dicho embargo al momento de presentar el título, no pudiendo alegar desconocimiento de dicha situación en virtud del artículo 2012° del Código Civil.

Asimismo se tiene que, ante la figura del remate, **el demandante tuvo expedito su derecho para interponer un proceso de tercería de propiedad hasta antes del remate**, conforme al mencionado artículo 534° del Código Procesal Civil, o en su defecto solicitar la nulidad de dicho acto, siempre que concurren los supuestos establecido en el artículo 743° del Código Procesal Civil, debiendo considerarse que el proceso de remate también cuenta con una etapa de publicidad, la que se encuentra precisada en el ya señalado artículo 733° del Código adjetivo, por lo que, la inacción del demandante no pueden



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 1709- 2018**  
**LIMA**  
**MEJOR DERECHO A LA PROPIEDAD**

sustentarse en imposibilidad o desconocimiento, desvirtuando su posición frente al nuevo propietario, el demandado.

Por último, la parte demandante sostiene que no se ha efectuado un análisis respecto a los fundamentos jurídicos contenidos en su demanda, respecto a los artículos 949° (transferencia de propiedad del bien inmueble), 1135° (conurrencia de acreedores de bien inmueble), 2015° (tracto sucesivo), 2016° (principio de prioridad), 2022° (oponibilidad de derechos sobre inmuebles inscritos) del Código Civil, los mismos que no justifican la inacción del demandante pese a tener pleno conocimiento de la situación del inmueble sub litis, debiendo en consecuencia desestimarse la demanda.

**5.- RECURSO DE CASACIÓN:**

La Suprema Sala mediante resolución de fecha veintitrés de julio del dos mil dieciocho<sup>8</sup> ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por la parte demandante, por las causales: **a) *Infracción normativa del artículo 139, incisos 3 y 5, de la Constitución Política del Estado, artículo 122, inciso 3, del Código Procesal Civil;*** **b) *Infracción normativa del artículo 2016 del Código Civil. (Preferencia de derechos registrales por prioridad de la inscripción);*** **y c) *Infracción normativa del artículo 2015 del Código Civil. (Tracto sucesivo)***, al haber sido expuestas las referidas infracciones con claridad y precisión, señalándose además la incidencia de ella en la decisión impugnada.

**III. MATERIA JURÍDICA DEL DEBATE**

Resulta necesario establecer si en la sentencia materia de cuestionamiento se ha vulnerado el debido proceso y la motivación de las resoluciones judiciales, así como los principios registrales de tracto sucesivo y de prioridad registral.

---

<sup>8</sup> Páginas 64 del cuaderno de casación.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 1709- 2018**  
**LIMA**  
**MEJOR DERECHO A LA PROPIEDAD**

**IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA**

**PRIMERO.-** Es menester precisar que el recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario que permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, con la finalidad de garantizar la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia; así como, determinar si en dichas decisiones se ha infringido o no las normas que garantizan el debido proceso, traducido en el respeto de los principios que lo regulan.

**SEGUNDO.-** En ese sentido, resulta necesario poner de relieve que por encima de cualquier análisis alegado por el recurrente, el conocimiento de una decisión jurisdiccional por parte del órgano superior jerárquico, tiene como presupuesto ineludible la evaluación previa del respeto, en la actuación procesal de los órganos jurisdiccionales, a los requerimientos básicos que informan al debido proceso; por ello, si bien es cierto, que la actuación de esta Sala Suprema al conocer el recurso de casación, se debe limitar al examen de los agravios invocados formalmente por la parte recurrente; también lo es que, dicha exigencia tiene como única y obligada excepción la tutela de los derechos procesales con valor constitucional, pues evidentemente que allí donde el ejercicio de la función jurisdiccional los vulnera o amenaza, se justifica la posibilidad de ejercer las facultades nulificantes que reconoce la ley, como instrumento de su defensa y corrección, quedando descartado que dentro de dicha noción se encuentren las anomalías o simples irregularidades procesales, que, no son por sí mismas contrarias a la Constitución Política del Perú.

Además, el recurso de casación ha sido declarado procedente por las causales de infracción normativa de derecho procesal y sustantivo, debiendo absolverse, en principio, las denuncias de carácter procesal respecto a la debida motivación y el debido proceso, de modo que si se declara fundado el recurso



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 1709- 2018**  
**LIMA**  
**MEJOR DERECHO A LA PROPIEDAD**

por esta causal deberá verificarse el reenvío, imposibilitando el pronunciamiento respecto a las demás causales.

**TERCERO.-** Siendo así, este Supremo Tribunal procederá a analizar si la sentencia emitida por el Colegiado Superior cumple con los estándares mínimos exigibles de respeto a los elementos del derecho al debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva, así como la debida motivación de las resoluciones judiciales, o si por el contrario la misma presenta defectos insubsanables que motiven la nulidad del fallo emitido, correspondiendo ordenar la renovación del citado acto procesal, o de ser el caso, la nulidad de todo lo actuado hasta la etapa en que se cometió la infracción. Al respecto, se debe señalar que, el debido proceso establecido en el artículo 139°, numeral 3), de la Constitución comprende, entre otros derechos, el de obtener una resolución fundada en derecho, de los jueces y tribunales, y exige que las sentencias expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, esto es, en concordancia con el artículo 139°, numeral 5), de la Constitución Política del Perú, que se encuentren suficientemente motivadas con la mención expresa de los fundamentos fácticos y jurídicos que sustentan su decisión, lo que viene preceptuado además en el artículo 122°, numeral 3), del Código Procesal Civil y el artículo 12° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

**CUARTO.-** De lo expuesto precedentemente y analizando las infracciones procesales denunciadas, “El derecho al *debido proceso* supone el cumplimiento de las diferentes garantías y normas de orden público que deben aplicarse a todos los procesos o procedimientos, a fin que las personas estén en condiciones de defender adecuadamente sus derechos ante cualquier acto estatal o privado que pueda afectarlos. Su contenido presenta dos expresiones: la formal y la sustantiva. En la de carácter formal, los principios y reglas que lo integran tienen que ver con formalidades estatuidas, tales como las que establecen el procedimiento preestablecido, el derecho de defensa y la





**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N°1709- 2018**  
**LIMA**  
**MEJOR DERECHO A LA PROPIEDAD**

motivación, etcétera. En las de carácter sustantiva o, estas están básicamente relacionadas con los estándares de razonabilidad y proporcionalidad que toda decisión judicial debe suponer.

A través de esto último se garantiza el derecho que tienen las partes en un proceso o procedimiento a que la resolución se sustente en la interpretación y aplicación adecuada de las disposiciones vigentes, válidas y pertinentes del orden jurídico para la solución razonable del caso, de modo que la decisión en ella contenida sea una conclusión coherente y razonable de tales normas”<sup>9</sup>.

**QUINTO.-** En ese sentido, cabe precisar que el derecho al debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva constituyen principios consagrados en el inciso 3, del artículo 139, de la Constitución Política del Estado, los cuales comprenden a su vez, el deber de los jueces de observar los derechos procesales de las partes y el derecho de los justiciables a obtener una resolución fundada en derecho ante su pedido de tutela en cualquiera etapa del proceso. De ahí que dichos principios se encuentren ligados a la exigencia de la motivación de las resoluciones judiciales, prevista en el inciso 5 del referido artículo constitucional, esto es, que los jueces y tribunales expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron.

**SEXTO.-** Asimismo, se puede apreciar que respecto a la motivación de las resoluciones judiciales se determina que históricamente se ha configurado como una garantía contra las decisiones arbitrarias, por lo tanto implica –entre otros- que los jueces expresen las razones o justificaciones objetivas que los llevan a tomar una determinada decisión; razones que no solo deben provenir de los hechos debida y razonablemente acreditados en el trámite del proceso – sin caer en subjetividades e inconsistencias de la valoración de los

---

<sup>9</sup> EXP. N.° 02467-2012-PA/TC



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 1709- 2018**  
**LIMA**  
**MEJOR DERECHO A LA PROPIEDAD**

mismos - sino también debe provenir del ordenamiento jurídico y aplicable al caso.

En tal sentido la motivación no es una justificación en el mero criterio del órgano jurisdiccional, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se derivan del caso, más aún si dicha garantía ha sido regulada expresamente en el inciso 5°, del artículo 139, de la Constitución Política del Estado.

También se configura la arbitrariedad cuando los fundamentos enunciados en la sentencia adolecen de errores inexcusables sea en la aplicación del derecho o en la apreciación de los hechos y de la prueba.

**SÉTIMO.-** En esa misma línea doctrinal Aldo Bacre<sup>10</sup>, refiere que: “La sentencia debe constituir la derivación razonada del derecho vigente y no ser producto de la voluntad personal del juez, caso contrario estaríamos ante una sentencia arbitraria por defecto de su fundamentación y esto se produce no sólo cuando carece totalmente de argumentos la sentencia en los hechos y el derecho, sino también cuando estos son insuficientes y ello puede ocurrir cuando no se hace referencia alguna a los hechos de juicio y a su prueba, o cuando contiene conceptos imprecisos, de los que no aparecen ni la norma general aplicada ni las circunstancias del caso”.

Asimismo, Devis Echandia<sup>11</sup>, quien afirma en cuanto a la motivación de las resoluciones judiciales que *“de esta manera se evitan arbitrariedades y se permite a las partes usar adecuadamente el derecho de impugnación contra la sentencia para los efectos de segunda instancia, planteándole al superior las razones legales y jurídicas que desvirtúan los errores que conducen al Juez a su decisión. Porque la resolución de toda sentencia es el resultado de las razones o motivaciones que en ella se explican”*.

---

<sup>10</sup> citado por Alberto Hinojosa Minguez en Comentarios al Código Procesal, Edición Gaceta Jurídica, página 263.

<sup>11</sup> Devis Echandia; Teoría General del Proceso, Tomo I: página cuarenta y ocho, mil novecientos ochenta y cuatro.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 1709- 2018**  
**LIMA**  
**MEJOR DERECHO A LA PROPIEDAD**

**OCTAVO.-** Se ha denunciado que “La Sala omite analizar y pronunciarse respecto a consideraciones de hecho y de derecho invocados en la demanda y en el recurso de apelación referidos básicamente a la vulneración de los artículos 2015 y 2016 del Código Civil, sin que la sentencia de vista se hubiera pronunciado con relación a ellos, indicando los motivos por lo que inaplicó al emitir su sentencia”.

Lo alegado en este extremo carece de base cierta, ya que como se observa de la sentencia de vista, en el considerando octavo de la impugnada, el *ad quem* precisó que dichos artículos denunciados no justifican la inacción del demandante pese a tener pleno conocimiento de la situación sub litis, en tal sentido, no se advierte infracción alguna a los artículos 139, incisos 3 y 5, de la Constitución Política del Estado, así como del inciso 3, del artículo 122, del Código Procesal Civil, además ello se condice con lo regulado en el principio de Independencia Jurisdiccional, en virtud del cual todo juzgador debe resolver la causa –sin interferencia- teniendo en cuenta los hechos acreditados dentro del proceso y con sujeción a la Ley y la Constitución. Siendo ello así, en el caso de autos, no se ha configurado la causal procesal denunciada.

**NOVENO.-** Ahora bien, corresponde analizar la causal de interpretación errónea de una norma de derecho material, la misma que se configura cuando el juez ha aplicado la norma pertinente a los hechos establecidos pero le ha dado un sentido o alcance errado no acorde con la voluntad objetiva de la norma, resolviendo el caso en contra de los valores y fines del derecho. En el caso concreto se ha invocado la infracción de los artículos 2016 y 2015 del Código Civil, referidos al principio de prioridad registral y tracto sucesivo, respectivamente.

**DÉCIMO.-** “*El Principio de Prioridad*” regulado en el artículo 2016 del Código Civil señala que “la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 1709- 2018**  
**LIMA**  
**MEJOR DERECHO A LA PROPIEDAD**

preferencia de los derechos que otorga el registro”; asimismo Jack Bigio Chrem<sup>12</sup> señala que *“éste artículo reconoce el principio de prioridad de rango, la misma que se produce respecto de derechos sucesivamente inscritos, con posibilidad de concurrencia registral, En este caso, los derechos inscritos no se excluyen pero sí se jerarquizan en función de la antigüedad de su inscripción. (...)”* dispositivo que también encuentra su correlato con el artículo 2017 del referido Código sustantivo, al señalar que: “no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior”; la norma citada recoge “el principio de prioridad excluyente”, por el cual las normas citadas no delimitan su campo de aplicación en función de las personas que eventualmente se encuentran en conflicto, sino que debe considerarse que estas han sido reguladas teniendo en cuenta la antigüedad de la inscripción e incompatibilidad de los títulos, es decir, que por su anterioridad o antigüedad se debe proteger no solo al titular de esa inscripción, sino también a quienes de buena fe registralmente adquirieron derechos de aquel, pues todo título incompatible que pretenda su inscripción con posterioridad, per sé no puede ser registrada y si lo fue no puede oponerse al título anteriormente inscrito y a los que derivan registralmente de este; en ese sentido, este principio es uno de cierre que da seguridad al título previamente inscrito y a los que registralmente derivan de él.

Además, según Roca Sastre *“es aquel en cuya virtud el acto registral que primeramente en el Registro de la propiedad se antepone con preferencia excluyente o con superioridad de rango a cualquier acto registrable que, siéndole incompatible o perjudicial, no hubiese aun ingresado en el Registro, aunque fuese de fecha anterior”*<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> Bigio Chrem, Jack. Exposición de Motivos Oficial del Código Civil. Lima, Cultural Cuzco Sociedad Anónima, Editores, mil novecientos noventa y ocho, página doscientos once.

<sup>13</sup> García García, Luis. Citado en *Código Civil Comentado*. Gaceta Jurídica. 1ra edición, junio de 2005. Lima, Perú. Tomo X, pág. 330.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 1709- 2018**  
**LIMA**  
**MEJOR DERECHO A LA PROPIEDAD**

**DECIMO PRIMERO.**- Asimismo, el Principio Registral de Tracto Sucesivo se encuentra consagrado en el artículo 2015 del Código Civil de mil novecientos ochenta y cuatro el cual establece: *“Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane.”*

El Principio de Tracto Sucesivo consiste en la concatenación sucesiva de actos registrados relacionados con un mismo bien o persona natural o persona jurídica.

"Las inscripciones se sucedan debidamente engarzadas, de tal modo que el adquirente, sucesor o causahabiente en uno de dichos asientos sea, precisamente el transferente, causante o autor en su inmediato anterior", conforme lo precisa Roca Sastre<sup>14</sup>.

Para Octavo Manzano Solano, el tracto sucesivo *“es considerado como uno de los principios más importantes del sistema registral de publicidad. Contribuye decisivamente a una mejor formación del contenido registral, sobre el que va a actuar la cognoscibilidad legal, esencia de la publicidad jurídica registral, al demandar la identidad personal y real en la correlación título inscribible - Registro y al ordenar sucesivamente los asientos dentro de cada folio (partida), sobre la base de un nexo causal entre la titularidad registral del transferente y la del adquirente que inscribe”*<sup>15</sup>.

Consecuentemente, según el principio de tracto sucesivo, para que se pueda inscribir el derecho que se adquiere, se requiere la previa inscripción del derecho de quien transmite, si el derecho de transmitente no aparece inscrito en el registro, la inscripción solicitada debe denegarse.

---

<sup>14</sup> ROCA SASTRE, Ramón M, Derecho Hipotecario. Tomo I, págs. 720-721.

<sup>15</sup> Código Civil Comentado, Tomo X, Ed. Gaceta Jurídica, pág. 324.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N°1709- 2018**  
**LIMA**  
**MEJOR DERECHO A LA PROPIEDAD**

**DECIMO SEGUNDO.-** Previo a resolver las infracciones planteadas, resulta necesario citar los antecedentes en la partida registral del bien materia de litis, esto es, la Partida N.º 11071395 de los Registros de Propiedad inmueble de Lima:

- Con fecha **veintiocho de diciembre de mil novecientos noventa y ocho**, se inscribe el título de dominio del bien materia de litis a favor de De Fabrica S.A.
- En el asiento D00004, de la partida aludida, consta inscrito el bloqueo favor del Banco Wiese Sudameris, de fecha **catorce de febrero de dos mil dos**.
- En el asiento D00003 de la partida en cuestión, de fecha siete de octubre de dos mil ocho, se rectifica de oficio el número correcto de asiento que es D00002.
- En el asiento D00004, de la partida precitada, consta inscrito el bloqueo de la compra venta a favor de Casas y Cosas S.A., quien a su vez transfiere a favor de E. Wong S.A, de fecha **siete de octubre de dos mil ocho**.
- Asimismo, en el asiento D00005, de la indicada partida, nuevamente consta inscrito el bloqueo de la compra venta a favor de Casas y Cosas S.A., quien a su vez transfiere a favor de E. Wong S.A., de fecha **veintiséis de marzo de dos mil diez**.
- Con fecha **quince de agosto de dos mil once**, en el asiento D 00006, se **inscribe el embargo** hasta por la suma de cincuenta mil soles, sobre el inmueble inscrito en la presente partida de propiedad del ejecutado, De Fabrica S.A., **medida cautelar dispuesta por el ejecutor coactivo de la SUNAT**.
- Con fecha **veintiuno de noviembre de dos mil once**, en el asiento D00007, se inscribe el bloqueo de la presente partida hasta que se inscriba la



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N°1709- 2018**  
**LIMA**  
**MEJOR DERECHO A LA PROPIEDAD**

compra venta a favor de Casas y Cosas S.A., quien a su vez transfiere a favor de E. Wong S.A.

- Con fecha **veintisiete de diciembre de dos mil once**, en el asiento C00002 se inscribe la compra venta a favor de Casas y Cosas S.A. en Liquidación.
- Asimismo, en el asiento C00003, con fecha **veintisiete de diciembre de dos mil once**, se inscribe la compra venta a favor de E. Wong S.A.
- En el asiento C00004, corre inscrita la adjudicación a favor de Gabriel José Calderón Jaramillo, de fecha quince de agosto de dos mil doce.
- Con **fecha quince de agosto de dos mil doce**, se procede a levantar el embargo inscrito en el asiento D00006 de la partida precitada.
- También a páginas ciento diez, obra la Resolución Coactiva N.º 0230070981196 emitida por la SUNAT, y en el tercer considerando indica que se convocó a segundo remate del bien materia de litis, adjudicándose el mismo a favor de Gabriel José Calderón Jaramillo, conforme a la póliza de adjudicación N.º 001-000073, emitida por el Martillero Público Justo David Saldaña León, de fecha **diecisiete de noviembre de dos mil once**.

**DECIMO TERCERO.-** De lo precedentemente expuesto y estando las pruebas aportadas en autos, se advierte que la adquisición de la propiedad del bien en litis por parte de De Fabrica S.A. se inscribió el **veintiocho de diciembre de mil novecientos noventa y ocho**, y en virtud del principio de publicidad registral se debe presumir, sin admitir prueba en contrario, que dicha inscripción era de pleno conocimiento público; y si bien en los asientos D0004 y D0005 de la partida del bien sub litis corre inscrito dos bloqueos hasta que se inscriba la compra venta a favor de Casas y Cosas S.A., quien a su vez transfiere a favor de E. Wong S.A., de fechas **siete de octubre de dos mil**



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 1709- 2018**  
**LIMA**  
**MEJOR DERECHO A LA PROPIEDAD**

**ocho y veintiséis de marzo de dos mil diez**, empero dichos bloqueos tuvieron una vigencia de sesenta días hábiles; siendo ello así, cuando se inscribió el embargo de la medida cautelar dispuesta por el ejecutor coactivo de la SUNAT, esto es en el asiento D00006 de la partida aludida y con fecha **quince de agosto de dos mil once**, no existía vigente ningún embargo o bloqueo, motivo por los cuales el ejecutor coactivo continuó con el procedimiento coactivo y procedió a rematar el bien materia de litis, siendo adjudicado a favor de Gabriel José Calderón Jaramillo, con fecha **diecisiete de noviembre de dos mil once**, esto es, cuando aún no se habían inscrito las compras ventas a favor de Casas y Cosas S.A. y de E. Wong S.A., con fecha veintisiete de diciembre de dos mil once, más aun si el bloqueo de la referida transferencia se inscribió recién el **veintiuno de noviembre de dos mil once**, fecha posterior del remate y adjudicación.

Por consiguiente, si bien en la partida registral del bien materia de litis, se inscribieron las compras ventas a favor de Casas y Cosas S.A. y de E. Wong S.A., con fecha veintisiete de diciembre de dos mil once, y posteriormente la adjudicación del remate, empero, el acto del remate y adjudicación del bien materia de litis se realizó antes de las referidas inscripciones de compra venta, es por ello que el Registrador Público procedió a inscribir dicho acto, respectando con ello la cadena de transmisiones conforme al principio de tracto sucesivo (artículo 2015 del Código Civil) y del principio de prioridad de rango (artículo 2016 del Código Civil). Por lo que, no habiéndose configurado las causales denunciadas debe desestimarse las infracciones denunciadas.

**DECIMO CUARTO.-** A mayor abundamiento, de los argumentos plasmados por las partes procesales, se puede colegir que lo realmente pretendido por el casacionistas es subsanar su falta de diligencia oportuna al no haber interpuesto dentro del proceso coactivo los medios impugnatorios que dicho procedimiento le permiten, pues si bien se advierte que al interior del procedimiento coactivo la empresa impugnante cuestionado el derecho de





**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N°1709- 2018**  
**LIMA**  
**MEJOR DERECHO A LA PROPIEDAD**

propiedad que señala<sup>16</sup>, solicitando con fecha veintiuno de noviembre de dos mil once (fecha posterior al remate), intervención excluyente de propiedad sobre el bien materia de litis, la misma fue declarada improcedente y ante la cual no presentó medio impugnatorio pertinente, dejando así consentir la misma y mostrar su acuerdo con ello; en tal sentido se desprende que mediante la presente demanda, así como con el presente recurso casatorio, pretende se deje sin efecto el embargo y la adjudicación realizada por la SUNAT la cual se encuentra ajustada a derecho.

**DECIMO QUINTO.-** Estando a las consideraciones expuestas, se verifica que al expedirse la resolución impugnada no se ha vulnerado el derecho fundamental al debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva, regulado en el numeral 3, del artículo 139, de la Constitución Política del Estado, así como la debida motivación de las resoluciones judiciales, prevista en el inciso 5, del artículo 139, de la Constitución Política del Estado, que están básicamente relacionadas con los estándares de razonabilidad y proporcionalidad que toda decisión judicial debe suponer; así como tampoco se evidencia se haya contravenido las normas sustantivas denunciadas de los artículos 2015 y 2016 del Código Civil; razones por las cuales corresponde declarar infundado el recurso de casación contra la sentencia de vista de fecha cinco de marzo de dos mil dieciocho, que confirma la sentencia de primera instancia de fecha veintiocho de noviembre de dos mil dieciséis, que declara infundada la demanda.

**V. DECISIÓN**

Por estas consideraciones y en estricta aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon:

---

<sup>16</sup> Resolución Coactiva N.° 0230070984227, pág. 251.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CASACIÓN N°1709- 2018  
LIMA  
MEJOR DERECHO A LA PROPIEDAD**

a) **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el sucesor procesal del demandante, **Cencosud Retail Perú S.A.**, contra la sentencia de vista de fecha cinco de marzo de dos mil dieciocho, que confirma la sentencia apelada de fecha veintiocho de noviembre de dos mil dieciséis, que declaró infundada la demanda de mejor derecho de propiedad y nulidad de asiento registral, así como sus pretensiones accesorias.

b) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; y los devolvieron. Ponente el señor Juez Supremo **Hurtado Reyes**.

**SS.**

**TÁVARA CÓRDOVA**

**HURTADO REYES**

**SALAZAR LIZÁRRAGA**

**ARRIOLA ESPINO**

***MHR/CMC/Lva***



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CASACIÓN N°1709- 2018  
LIMA  
MEJOR DERECHO A LA PROPIEDAD

**EL VOTO DEL SEÑOR JUEZ SUPREMO ORDOÑEZ  
ALCÁNTARA, ES COMO SIGUE:**

Lima, catorce de mayo de dos mil diecinueve

**I. ASUNTO**

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación, interpuesto por el sucesor procesal de la parte demandante, **Cencosud Retail Peru S.A.** (fojas cuatrocientos cuatro), contra la sentencia de vista, de fecha cinco de marzo de dos mil dieciocho (fojas trescientos noventa y uno), que **confirmó** la sentencia apelada, de fecha veintiocho de noviembre de dos mil dieciséis (fojas trescientos treinta y seis), que declaró **infundada** la demanda de mejor derecho de propiedad y nulidad de asiento registral, así como sus pretensiones accesorias.

**II. ANTECEDENTES**

**1. Demanda**

Mediante escrito de fecha once de octubre de dos mil doce (fojas cuarenta y nueve), la parte actora interpuso demanda, **solicitando** como **pretensión principal**, se declare el **mejor derecho de propiedad**, sobre el inmueble ubicado en avenida Angamos Este N.º 1551, Block II, primer piso, tienda **N.º 38**, distrito de Surquillo; accesoriamente, se ordene la inscripción registral en la partida del bien materia de *litis*; y, como **pretensión subordinada**, la nulidad del asiento registral.

Sustentando los siguientes fundamentos:



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 1709- 2018**  
**LIMA**  
**MEJOR DERECHO A LA PROPIEDAD**

- Manifiesta que, mediante Escritura de Compraventa, de fecha seis de diciembre de mil novecientos noventa y seis, De Fabrica S.A. vendió a Casas y Cosas, **la tienda N.° 38 sub litis**
- Posteriormente, mediante Contrato de Compraventa, de fecha veintiséis de marzo de dos mil cuatro, Casas y Cosas, vendió a Wong, **la tienda N.° 38** y sobre dicho contrato, los representantes legales legalizaron sus respectivas firmas ante notario público<sup>17</sup>, y en calidad de **legítimo propietario, Wong, tomo posesión del referido inmueble.**
- Debido a desordenes administrativos de la empresa De Fabrica, Wong se vio en la imposibilidad de poder inscribir su derecho de propiedad sobre la tienda N.° 38, sin embargo, Casas y Cosas, como Wong, lograron inscribir en la partida electrónica del inmueble diversas anotaciones de bloqueos registrales, las cuales tuvieron la finalidad de dar publicidad a terceros, sobre el derecho de propiedad y finalmente el **veintisiete de diciembre de dos mil once, Wong S.A.** logró inscribir su derecho de propiedad respecto a la **tienda N.° 38**, conforme a la Partida N.° 11071395 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, pero previamente en el Asiento C0002 de dicha partida se inscribió el derecho de propiedad de Casas y Cosas, quedando perfeccionado el tracto sucesivo.
- Argumenta la parte demandante que, el quince de agosto de dos mil once, la **Sunat**, inscribió un embargo en forma de Inscripción sobre el referido inmueble hasta por la suma de cincuenta mil soles (S/ 50,000.00), **amparándose solamente en la información registral, sin tener en cuenta que dicho inmueble ya no era propiedad de De Fabrica, toda vez que dicha empresa dejó de ser propietaria de la tienda N.° 38, desde**

---

<sup>17</sup> Fojas veinticuatro.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N°1709- 2018**  
**LIMA**  
**MEJOR DERECHO A LA PROPIEDAD**

el año mil novecientos noventa y seis; y, en el marco de dicha medida, la Sunat procedió a rematar la tienda N.º 38 y se declaró en sede administrativa, como adjudicatario (propietario) a **Gabriel José Calderón Jaramillo**, hoy demandado, inscribiéndole éste, el quince de agosto de dos mil doce.

## **2. Contestación de demanda**

El emplazado, contestó la demanda (fojas ciento diecisiete), manifestando que le asiste mejor derecho de propiedad sobre el inmueble materia de *litis* inscrito, en la Partida Electrónica N.º 11071395 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

Además, precisó que la parte demandante no ejerció su derecho a interponer tercería excluyente de propiedad en el proceso administrativo en la Sunat, que está prevista en el TUO de la Ley N.º26979, Ley de Ejecución Coactiva.

## **3. Sentencia de primera instancia**

El *A quo*, mediante sentencia de fecha veintiocho de noviembre de dos mil dieciséis (fojas trescientos treinta y seis) declaró **infundada** la demanda sobre mejor derecho de propiedad y nulidad del asiento registral, bajo los siguientes argumentos:

- La parte demandante aduce que le fue imposible conocer el proceso coactivo seguido por la Sunat y de la afectación del inmueble sobre su propiedad, por lo cual se vio imposibilitado de poder presentar una intervención excluyente de propiedad, sin embargo, se debe tener presente que la vía legal para tal efecto, es la interposición de una tercería excluyente de propiedad, acción que se puede interponer hasta antes que se inicie el remate. Además, la parte



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 1709- 2018**  
**LIMA**  
**MEJOR DERECHO A LA PROPIEDAD**

demandante no puede alegar la imposibilidad de conocer de ese procedimiento administrativo, pues la medida cautelar de embargo, estuvo inscrita en el Asiento D00006 de la partida del bien materia de *litis*, desde el quince de agosto de dos mil once, en el procedimiento seguido contra su propietaria registral, De Fabrica S.A.; entonces, un diligente estudio de la partida registral, le permitiría conocer de la existencia del gravamen a favor de la Sunat, de fecha anterior a la inscripción de su derecho, esto es, **Casas y Cosas S.A.**, inscribió su derecho de propiedad por compra a De Fabrica, en el Asiento C00002 de la aludida partida registral, en fecha veintisiete de diciembre de dos mil once; y, **E. Wong S.A.**, inscribió su derecho de propiedad por compra a Casas y Cosas S.A., la misma fecha, veintisiete de diciembre de dos mil once, en mérito a la Escritura Pública, de fecha veintitrés de noviembre de dos mil once, que es su obligación legal, asimismo, en virtud de conocer dicha medida cautelar, le habría permitido intervenir en el procedimiento administrativo que seguía la Sunat contra la primigenia propietaria del inmueble, De Fabrica S.A.

- La demandante, Wong, no puede alegar imposibilidad de conocer el proceso coactivo seguido por la Sunat y de la afectación del inmueble sobre su propiedad en virtud del principio de publicidad registral y por las razones que constan en los párrafos precedentes.

**4. Sentencia de vista**

Mediante resolución de vista, de fecha cinco de marzo de dos mil dieciocho (fojas trescientos noventa y uno) la Sala Superior, **confirmó** la sentencia apelada, sustentado su decisión en los siguientes argumentos:



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 1709- 2018**  
**LIMA**  
**MEJOR DERECHO A LA PROPIEDAD**

- Se advierte que de autos, a fojas dieciocho, obra la copia certificada de la Partida N.º 11071395, Asiento Registral C00002 de los Registros Públicos de Lima, en el cual con fecha **veintisiete de diciembre de dos mil once, se inscribió la compraventa celebrada entre el anterior propietario del inmueble *sub litis*, De Fabrica S.A. y Casas y Cosas** en Liquidación, asimismo obra en el Asiento Registral C00003 de la misma partida aludida, a fojas diecinueve, la inscripción de la compraventa del inmueble *sub litis* efectuada a favor de la parte demandante (antes llamado E. Wong), inscrito con fecha **veintisiete de diciembre de dos mil once.**
- Por otro lado, se tiene que a fojas dieciséis, obra la copia literal del embargo en forma de inscripción, hasta por la suma de cincuenta mil soles (S/ 50,000.00) sobre el inmueble sub materia de propiedad de De Fabrica S.A., además **dicho embargo fue** inscrito con fecha quince de agosto de dos mil once.
- Siendo ello así, se advierte que la medida de embargo fue inscrita con anterioridad a la inscripción de propiedad e incluso la presentación del título de la parte demandante, esto es, que el mismo debió tener conocimiento de dicho embargo al momento de presentar el título, no pudiendo alegar desconocimiento de dicha situación en virtud del acotado artículo 2012, del Código Civil.
- Asimismo se tiene que, ante la figura del remate, **la demandante tuvo expedito su derecho para interponer un proceso de tercería de propiedad hasta antes del remate**, conforme al mencionado artículo 534, del Código Procesal Civil, o en su defecto solicitar la nulidad de dicho acto, siempre que concurren los supuestos establecidos en el artículo 743, del Código Procesal Civil, debiendo considerarse que el proceso de remate también cuenta con una etapa de publicidad, la que se encuentra



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N°1709- 2018**  
**LIMA**  
**MEJOR DERECHO A LA PROPIEDAD**

precisada en el ya señalado artículo 733, del Código adjetivo, por lo que la inacción de la demandante no puede sustentarse en imposibilidad o desconocimiento, desvirtuando su posición frente al nuevo propietario, el demandado.

- Por último, la parte demandante sostiene que no se ha efectuado un análisis respecto a los fundamentos jurídicos contenidos en su demanda, respecto a los artículos 949 (transferencia de propiedad del bien inmueble), 1135 (conurrencia de acreedores de bien inmueble), 2015 (tracto sucesivo), 2016 (principio de prioridad), 2022 (oponibilidad de derechos sobre inmuebles inscritos) del Código Civil, los mismos que no justifican la inacción de la demandante pese a tener pleno conocimiento de la situación del inmueble *sub litis*, debiendo en consecuencia desestimarse la demanda.

#### **5. Recurso de casación**

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha veintitrés de julio de dos mil dieciocho (fojas sesenta y cuatro, del cuaderno de casación) ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por la parte demandante, por las siguientes causales procesales y materiales:

- a) Infracción normativa del artículo 139, incisos 3 y 5, de la Constitución Política del Estado; y, artículo 122, inciso 3, del Código Procesal Civil.** Argumenta que la Sala Superior, omitió analizar y pronunciarse respecto a las consideraciones de hecho y de derecho invocados en la demanda y en el recurso de apelación, referidos básicamente a la vulneración de los artículos





**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CASACIÓN N°1709- 2018  
LIMA  
MEJOR DERECHO A LA PROPIEDAD**

2015 y 2016, del Código Civil, sin que la sentencia de vista se hubiera pronunciado con relación a ellos, indicando los motivos por los que ha inaplicado dichas normas.

**b) Infracción normativa del artículo 2016, del Código Civil. (preferencia de derechos registrales por prioridad de la inscripción).** Refiere que se ha transgredido la norma denunciada al considerar que la inscripción de la medida cautelar de embargo es de fecha anterior a la del título de propiedad de la accionante, y que el embargo es preferente al derecho de propiedad de la demandante; siendo que el derecho de propiedad del accionante se inscribió primero y en aplicación de la norma denunciada debe prevalecer sobre el derecho de propiedad del demandado.

**c) Infracción normativa del artículo 2015, del Código Civil (tracto sucesivo).** Arguye que hay transgresión del tracto sucesivo, dado que el veintiocho de noviembre de dos mil once, la accionante tenía registrado el derecho de propiedad del inmueble *sub litis*, no habiendo éste transferido su propiedad al demandado. La Sala Superior, debe tener presente que en la venta por subasta pública no participaba el deudor embargado, sino solo el órgano jurisdiccional en nombre y representación del deudor, en consecuencia, dicha venta vulneró el principio de tracto sucesivo.

### **III. CUESTIÓN JURÍDICA A DEBATIR**

De la lectura de los fundamentos del recurso de casación, así como de la resolución de procedencia a que se ha hecho referencia con anterioridad en esta resolución, se establece que la materia jurídica



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 1709- 2018**  
**LIMA**  
**MEJOR DERECHO A LA PROPIEDAD**

en discusión se centra en determinar si al expedirse la sentencia de vista, que confirma la sentencia apelada, se han respetado el debido proceso y la motivación de las resoluciones judiciales, así como los principios registrales de tracto sucesivo y de prioridad registral.

**IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA**

**Primero.-** Conforme se ha anotado precedentemente, el recurso de casación ha sido declarado procedente por las causales de infracción normativa de derecho material e infracción normativa de derecho procesal, debiendo absolverse, en principio, la denuncia de carácter procesal, de modo que si se declara fundado el recurso por esta causal deberá verificarse el reenvío, imposibilitando el pronunciamiento respecto a la causal sustantiva.

**Segundo.-** Luego de exponer los antecedentes del caso, se procede a analizar las infracciones denunciadas; así, en relación a la **causal de infracción normativa procesal señalada en el ítem a)**, es necesario destacar que el debido proceso, es un derecho complejo que está conformado por un conjunto de derechos esenciales que impiden que la libertad y los derechos de los individuos sucumban ante la ausencia o insuficiencia de un proceso o procedimiento, o se vean afectados por cualquier sujeto de derecho -incluyendo el Estado- que pretenda hacer uso abusivo de éstos. En ese sentido, es menester recalcar que el artículo 139, inciso 3, de la Constitución Política del Perú, consagra como principio rector de la función jurisdiccional, dentro de nuestro ordenamiento jurídico, la observancia del debido proceso. Éste, conforme a la interpretación que reiteradamente ha efectuado la Corte Interamericana de Derechos Humanos, exige fundamentalmente que todo proceso o procedimiento sea



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 1709- 2018**  
**LIMA**  
**MEJOR DERECHO A LA PROPIEDAD**

desarrollado de forma tal que, su tramitación garantice a las personas involucradas en él, las condiciones necesarias para defender adecuadamente y dentro de un plazo razonable los derechos u obligaciones sujetos a consideración<sup>18</sup>.

**Tercero.-** En ese sentido, la motivación de las resoluciones judiciales constituye un elemento del debido proceso y, además, se ha considerado como principio y derecho de la función jurisdiccional consagrado en el inciso 5, del artículo 139, de la Constitución Política del Perú, norma constitucional que ha sido recogida en el artículo 12, del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, en el inciso 6, del artículo 50, e incisos 3 y 4, del artículo 122, del Código Procesal Civil, cuya infracción origina la nulidad de la resolución, conforme disponen las dos últimas normas procesales señaladas. Una motivación adecuada conlleva la justificación lógica, razonada y conforme a las normas constitucionales y legales, así como con arreglo a los hechos y petitorios formulados por las partes; por lo tanto, una motivación adecuada y suficiente comprende tanto la motivación de hecho o *in factum* (en la que se establecen los hechos probados y no probados mediante la valoración conjunta y razonada de las pruebas incorporadas al proceso, sea a petición de parte como de oficio, subsumiéndolos en los supuestos fácticos de la norma) y la motivación de derecho o *in jure* (en la que se selecciona la norma jurídica pertinente y se efectúa una adecuada interpretación de la misma).

---

<sup>18</sup>Corte IDH. OC-9/87 “Garantías Judiciales en Estados de Emergencia”, párrafo 28.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CASACIÓN N°1709- 2018  
LIMA  
MEJOR DERECHO A LA PROPIEDAD**

**Cuarto.**- En el presente caso, la demandante, E. Wong S.A, solicitó como pretensión principal, se declare el mejor derecho de propiedad, sobre el inmueble ubicado en avenida Angamos Este N.º 1551, Block II, primer piso, tienda N.º 38, distrito de Surquillo; y, accesoriamente se ordene la inscripción registral en la partida del bien materia de *litis*. Asimismo, como pretensión subordinada, solicitó la nulidad del asiento registral, argumentando básicamente que el quince de agosto de dos mil once, la Sunat, inscribió un embargo en forma de inscripción sobre el referido inmueble hasta por la suma de cincuenta mil soles (S/ 50,000.00), amparándose únicamente en la información registral, sin tener en cuenta que la tienda N.º 38, antes mencionada, ya no era propiedad de De Fábrica, por cuanto dicha empresa dejó de ser propietaria de la mencionada tienda desde el año mil novecientos noventa y seis, ya que De Fábrica, vendió a Casa y Cosas, y mediante Contrato de Compraventa, del veintiséis de marzo de dos mil cuatro, Casas y Cosas, vendió a Wong, sin embargo, la Sunat teniendo en cuenta la medida de embargo procedió a rematar la tienda N.º 38 y declaró como adjudicatario a Gabriel José Calderón Jaramillo, hoy demandado, inscribiéndole éste el dieciocho de agosto de dos mil doce.

**Quinto.**- El juez de primera instancia, declaró infundada la demanda, señalando concretamente que la demandante no puede alegar imposibilidad de conocer el procedimiento administrativo, pues la medida cautelar de embargo, estuvo inscrita en el Asiento D00006, desde el quince de agosto de dos mil once, en el procedimiento seguido contra su propietaria, De Fábrica S.A., y que Casas y Cosas S.A. inscribió su derecho de propiedad por compra



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 1709- 2018**  
**LIMA**  
**MEJOR DERECHO A LA PROPIEDAD**

de De Fábrica, en el Asiento C00002, en fecha veintisiete de diciembre de dos mil once; y E Wong S.A., inscribió su derecho de propiedad por compra a Casas y Cosas S.A., el mismo veintisiete de diciembre de dos mil once, en mérito a la Escritura Pública, de fecha veintitrés de noviembre de dos mil once. Por su parte, la Sala Superior, confirmó la apelada, sustentado su fallo en que la medida de embargo fue inscrita con anterioridad a la inscripción e incluso a la presentación del título de la demandante, por ello, éste último debió tener conocimiento de dicho embargo al momento de presentar el título, no pudiendo alegar desconocimiento de tal situación; que la demandante tuvo expedito su derecho para interponer un proceso de tercería de propiedad hasta antes del remate o bien solicitar la nulidad de dicho acto; y, que los fundamentos jurídicos contenidos en la demanda, artículos 949, (transferencia de propiedad del bien inmueble), 1135 (conurrencia de acreedores de bien inmueble), 2015 (tracto sucesivo), 2016 (principio de prioridad), 2022 (oponibilidad de derechos sobre inmuebles inscritos) del Código Civil, no justifican la inacción de la demandante pese a tener pleno conocimiento de la situación del inmueble *sub litis*.

**Sexto.-** Ahora bien, la parte recurrente, refiere que “la Sala Superior omitió analizar y pronunciarse respecto a las consideraciones de hecho y de derecho invocados en la demanda y en el recurso de apelación, referidos básicamente a la vulneración de los artículos 2015 y 2016, del Código Civil, sin que la sentencia de vista se hubiera pronunciado con relación a ellos, indicando los motivos por los que ha inaplicado dichas normas”.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CASACIÓN N° 1709- 2018  
LIMA  
MEJOR DERECHO A LA PROPIEDAD**

**Séptimo.**- En efecto, lo vertido por la parte recurrente, en el fundamento que antecede vulnera el debido proceso y la motivación de las resoluciones judiciales, toda vez que la Sala Superior solamente señaló que los artículos denunciados, entre ellos, los artículos 2016 y 2015, del Código Civil, no justifican la inacción de la demandante pese a tener pleno conocimiento de la situación del inmueble *sub litis*; sin embargo, lo señalado no contiene una motivación adecuada, ni suficiente, pues se omite analizar y pronunciarse respecto a las consideraciones de hecho y derecho (artículos 2015 y 2016, referidos al tracto sucesivo y al principio de prioridad, entre otros), invocados en la demanda y en el recurso de apelación, con lo que se comprueba que la sentencia de vista carece de una justificación lógica, razonada, conforme a los hechos y a las normas constitucionales y legales.

**Octavo.**- En consecuencia, se verifica la denuncia de vulneración de las normas contenidas **en el artículo 139, incisos 3 y 5, de la Constitución Política del Estado y del artículo 122, inciso 3, del Código Procesal Civil**, al no haberse efectuado una motivación de hecho y derecho que absuelva lo alegado por la parte recurrente en su demanda y en su recurso de apelación, lo cual vulnera el debido proceso, por lo que, teniendo en cuenta que las instancias de mérito han otorgado un sentido distinto al que realmente corresponde, es oportuno en el caso de autos, en atención a lo prescrito por la norma del artículo 396, primer párrafo, del Código Procesal Civil, así como en aras de garantizar el derecho a un proceso sin dilaciones indebidas, analizar la decisión del juez y emitir un fallo en sede de instancia, pues se han infringido normas de carácter procesal que



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 1709- 2018**  
**LIMA**  
**MEJOR DERECHO A LA PROPIEDAD**

son objeto de la decisión impugnada. En tal sentido, al devenir en nula la sentencia de vista dictada por la Sala Superior, corresponde pronunciarse, de manera excepcional, como órgano de segunda instancia, es decir respecto a la apelación postulada en autos. Al respecto, se debe recordar que la demanda contiene las siguientes pretensiones: como pretensión principal, que se declare el mejor derecho de propiedad, sobre el inmueble ubicado en avenida Angamos Este N.° 1551, Block II, primer piso, tienda N.° 38, distrito de Surquillo; accesoriamente se ordene la inscripción registral en la partida del bien materia de *litis*; y, como pretensión subordinada, la nulidad del asiento registral

**Noveno.**- Dicho esto, se puede apreciar de autos que, Wong, refiere que adquirió la propiedad de la tienda N.° 38, en virtud del Contrato de Compraventa, de fecha veintiséis de marzo de dos mil cuatro y lo inscribió el veintisiete de diciembre de dos mil once, por su parte el demandado, sustenta que adquirió la tienda en mención mediante acta de segundo remate público, esto es el diecisiete de noviembre de dos mil once, mediante la cual se subastó la tienda N.° 38, adjudicándose la misma por resolución coactiva emitida por la Sunat que decretó la adjudicación del inmueble e inscribió su derecho de propiedad el quince de agosto de dos mil doce. Ahora bien, conforme a lo dispuesto en el artículo 1135, del Código Civil, así como teniendo en cuenta que nuestro sistema registral no es constitutivo de derechos, Wong, ostenta el mejor derecho de propiedad, toda vez que tiene un título anterior de fecha cierta (veintiséis de marzo de dos mil cuatro) sobre la tienda N.° 38 y, además, fue quien primero inscribió su derecho de propiedad, en la partida electrónica correspondiente.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N°1709- 2018**  
**LIMA**  
**MEJOR DERECHO A LA PROPIEDAD**

**Décimo.-** De otro lado, se debe tener en cuenta que si bien, la Sunat embargó la tienda en mención, en el procedimiento de ejecución coactiva iniciado en contra de “De Fabrica”; empero, dicho embargo fue ejecutado e inscrito sin considerar que Wong era propietaria de dicho inmueble, pues ya se publicitaba registralmente con los bloqueos registrales anotados con anterioridad a la inscripción del embargo y con su inscripción como propietaria en la partida registral correspondiente. Siendo ello así la pretensión principal debe ser declarada fundada.

**Décimo primero.-** Por último, habiéndose acreditado que, Wong, ostenta el mejor derecho de propiedad sobre la tienda N.º 38, dicho derecho debe inscribirse en la Partida Electrónica N.º 11071395 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, por lo tanto también la pretensión accesoria debe ser declarada fundada.

**Décimo segundo.-** En tal sentido, acorde con el razonamiento expuesto en los párrafos precedentes, debe revocarse la sentencia apelada, de fecha veintiocho de noviembre de dos mil dieciséis (fojas trescientos treinta y seis), que declaró infundada la demanda de mejor derecho de propiedad y nulidad de asiento registral interpuesta por E Wong S.A. y, reformándola, debe declararse fundada la pretensión principal, declarando que Wong S.A. cuenta con el mejor derecho de propiedad sobre el inmueble ubicado en avenida Angamos Este N.º 1551, Block II, primer piso, tienda N.º 38, distrito de Surquillo, inscrito en la Partida Electrónica N.º 11071395 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, y como pretensión accesoria debe ordenarse la inscripción registral de la partida del bien materia de *litis*. De otro lado, habiéndose estimado la pretensión principal y accesoria, carece de objeto emitir pronunciamiento respecto a la pretensión subordinada. Finalmente,





**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 1709- 2018**  
**LIMA**  
**MEJOR DERECHO A LA PROPIEDAD**

cabe agregar que, en atención al fallo a emitirse por esta Sala Suprema, carece de objeto pronunciarse sobre la denuncia de contenido material.

**V. DECISIÓN**

Por las razones anotadas y en aplicación del artículo 396, inciso 1, del Código Procesal Civil, **MI VOTO** es porque se declare: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el sucesor procesal de la parte demandante, **Cencosud Retail Peru S.A.** (fojas cuatrocientos cuatro); por consiguiente, **SE CASE** la sentencia de vista, de fecha cinco de marzo de dos mil dieciocho (fojas trescientos noventa y uno); en consecuencia, **NULA** la misma; y **actuando en sede de instancia, SE REVOQUE** la sentencia apelada, de fecha veintiocho de noviembre de dos mil dieciséis (fojas trescientos treinta y seis), que declaró **infundada** la demanda de mejor derecho de propiedad y nulidad de asiento registral, así como sus pretensiones accesorias, y **REFORMÁNDOLA** se declare **FUNDADA** dicha demanda; y en consecuencia, Cencosud Retail Perú S.A. (sucesor procesal de E. Wong S.A.) tiene el mejor derecho de propiedad, sobre el inmueble ubicado en avenida Angamos Este N.º 1551, Block II, primer piso, tienda N.º 38, distrito de Surquillo; y, se ordene la inscripción registral en la partida del bien materia de *litis*; **DISPONIÉNDOSE** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Cencosud Retail Perú S.A. (sucesor procesal de E. Wong), en contra de Gabriel José Calderón Jaramillo, sobre mejor derecho de propiedad; **devolviéndose**.

**S.**



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CASACIÓN N° 1709- 2018  
LIMA  
MEJOR DERECHO A LA PROPIEDAD**

**ORDOÑEZ ALCÁNTARA**

Vpa/Mam.