



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

**CAS. 1090-03
HUANCAYO**

TERCERIA DE DERECHO PREFERENTE

Lima, treinta de marzo
del dos cuatro.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, con el acompañamiento, vista la causa el día de la fecha, producida la votación correspondiente de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia: **MATERIA DEL RECURSO:** Es materia del presente recurso de casación la resolución de vista de fojas cuatrocientos, su fecha veintiocho de febrero del dos mil tres, expedida por la Primera Sala Mixta de la Corte Superior de Justicia de Junín que confirmó la sentencia apelada de fojas doscientos noventa y nueve de fecha treinta de octubre del dos mil uno, la misma que declaró fundada la demanda, en los seguidos por María Rosalina Ames Erquinio contra Cancio Oriol Espinoza Cárdenas y Eudalia Lanazca Martínez Viuda de Aquino sobre tercería de derecho preferente. **FUNDAMENTOS DEL RECURSO:** Mediante resolución de fojas quince del cuadernillo de casación, su fecha veintidós de agosto del dos mil tres, se ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por Anibal Espinoza Gaspar en representación de Cancio Oriol Espinoza Cardenas por la causal prevista en el inciso segundo del artículo trescientos ochentis y seis del Código Procesal Civil, relativa a la inaplicación del artículo dos mil dieciséis del Código Civil. **CONSIDERANDOS: Primero.-** Que, el recurrente sostiene que el Colegiado Superior ha inaplicado el artículo dos mil dieciséis del Código Civil, que regula el principio de rango y establece que la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro; que dicha norma es aplicable cuando se presentan derechos sucesivamente inscritos con posibilidad de concurrencia registral; reitera que quien es primero en el tiempo es mejor en el derecho y que sus efectos se retrotraen a la fecha de presentación del acto inscribible. **Segundo.-** Que, a efectos de determinar la norma sustantiva que ha sido inaplicada es necesario considerar, según estudio del expediente que con fecha veintiséis de marzo de mil novecientos noventa y nueve el Juzgado Mixto de Huancayo ordenó la inscripción de los partes de la medida cautelar de embargo en forma de inscripción que se había



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

**CAS. 1090-03
HUANCAYO**

TERCERIA DE DERECHO PREFERENTE

dictado contra la co demandada; empero, según manifiesta la demandante aquella le suplicó que no anote la medida cautelar ya que iba a cumplir con el pago de los cinco mil dólares americanos que adeudaba, mas intereses; es por ello, que recién con fecha nueve de setiembre de nmil novecientos noventinueve la demandante registró su medida cautelar en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Regional Andrés Avelino Cáceres, conforme se observa a fojas ciento cincuentiséis. **Tercero.-** Que, de otro lado, el recurrente en casación también tenía una medida cautelar ejecutada de embargo en forma de inscripción, sobre el mismo inmueble que había sido embargado por la demandante, la misma que fue inscrita el trece de mayo de mil novecientos noventinueve conforme se observa a fojas ciento cincuentiséis. En tal sentido, se advierte que tanto la demandante como el co demandado recurrente han tenido la voluntad de inscribir sus medidas cautelares a fin de hacerlas valer contra terceros. **Cuarto.-** Que, en el presente caso se ha dado una concurrencia de medidas cautelares a nivel registral por lo que es preciso señalar que la prioridad o preferencia a que se refiere el artículo dos mil dieciséis del Código Civil, es un efecto derivado de la presentación en el Registro de la Propiedad Inmueble de diversos títulos relativos a un mismo inmueble; si bien, los derechos inscritos no se excluyen, pero sí se jerarquizan en función a la antigüedad de la inscripción. En virtud a ello y a lo señalado por el artículo dos mil dieciséis del Código Civil, se tiene que la medida cautelar de embargo en forma de inscripción del recurrente Cancio Oriol Espinoza Cardenas tiene una prioridad de rango sobre la medida cautelar inscrita por la demandante por la antigüedad de su inscripción que es el significado de la prioridad en el tiempo a que se refiere la norma sustantiva antes citada, conforme se advierte de la Ficha número dieciocho mil seiscientos siete rubro D) tres punto uno Gravámenes y cargas; por lo que, cuando se realice la ejecución forzada sobre el bien inmueble debe de pagarse primero el crédito del recurrente y luego a los que le siguen en inscripción. Que, es preciso señalar que si bien el recurrente tiene la preferencia con su medida cautelar, pese a que la demandante había iniciado



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

**CAS. 1090-03
HUANCAYO
TERCERIA DE DERECHO PREFERENTE**

su proceso cautelar con anterioridad al co demandado, ello se debe a que la actora no ha actuado con la debida diligencia al momento de llevar los partes judiciales a los Registros Públicos para su inmediata inscripción. **Quinto.-** Que, por tales consideraciones y, al advertirse que el artículo dos mil dieciséis del Código Civil ha sido inaplicado por las instancias de mérito para dirimir la presente controversia como corresponde, el recurso debe ser declarado fundado y, actuando en sede de instancia revocarse la sentencia apelada, estando a las conclusiones que preceden y de conformidad con el artículo trescientos noventiséis del Código Procesal Civil: **Declararon FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Anibal Espinoza Gaspar en representación de Cancio Oriol Espinoza Cardenas y, en consecuencia, **NULA** la sentencia de Vista de fojas cuatrocientos, su fecha veintiocho de febrero del dos mil tres, que confirmó la sentencia apelada de fojas doscientos noventinueve su fecha treinta de octubre del dos mil uno, la misma que declaró fundada la demanda; **actuando en sede de instancia: REVOCARON** la sentencia apelada de fojas doscientos noventinueve, su fecha treinta de octubre del dos mil uno, que declara fundada la demanda incoada; **Y REFORMANDOLA** la declararon **INFUNDADA** dicha demanda en todos sus extremos; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano"; en los seguidos por María Rosalina Ames Erquinio contra Cancio Oriol Espinoza Cárdenas y otra sobre Tercería de Derecho Preferente de Pago; y los devolvieron.-