



RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 114-2003-SUNARP-TR-T

OFICINA REGISTRAL LA LIBERTAD

TRUJILLO, once de Junio de Mayo de dos mil tres.

APELANTE : GERMÁN BURNEO VIGIL
TÍTULO : 2772 del 21-03-2003
INGRESO : 086-2003 del 10-04-2003
PROCEDENCIA : PIURA
REGISTRO : PROPIEDAD INMUEBLE
ACTO : CANCELACION DE MEDIDA CAUTELAR POR
CADUCIDAD

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título N° 2772, presentado el 21-03-2003 al Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Piura, don Germán Burneo Vigil solicitó la cancelación de la medida cautelar anotada en el asiento 2-D de la ficha 30955, ahora partida electrónica 00017836, por haber transcurrido más de dos años desde la fecha en que quedó ejecutoriada la decisión que amparó la pretensión garantizada con la referida medida cautelar, conforme lo dispone el primer párrafo del artículo 625 del Código Procesal Civil.

El título contiene los siguientes instrumentos:

- Declaración jurada con firma legalizada de Carlos Eduardo Izquierdo Castillo de conformidad con el artículo 1 de la Ley 26639.
- Copia simple de la Resolución N° 10 expedida por el Juez del Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Piura el 27-03-2000, que declara fundada la demanda de obligación de dar suma de dinero interpuesta por Basf Peruana S.A. contra Carlos Eduardo Izquierdo Castillo.
- Copia simple de la Resolución N° 18 expedida por la Primera Sala Especializada en lo Civil de Piura, con fecha 07-06-2000, que confirma la sentencia señalada en el acápite anterior.
- Copia simple de la Resolución N° 19 expedida por el Juez del Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Piura con fecha 07-07-2000, que dispone se cumpla lo ejecutoriado por el Superior.
- Copia simple de la Resolución N° 20, expedida por el Juez del Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Piura con fecha 19-07-2000, que dispone que el recurrente cumpla con pagar al ejecutante la suma adeudada, bajo apercibimiento de iniciarse la ejecución forzada.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El título fue observado por el Registrador Público (e) Luis Javier Fajardo Arriola con el siguiente tenor:

“ 1.- ANTECEDENTES:



Se solicita levantamiento de embargo.

2.- RAZONES DENEGATORIAS:

Visto el presente título, así como el título archivado, que generó el gravamen, así como el gravamen, se advierte que el petitorio, es una anotación de demanda, además que la parte resolutive, indica también que se trata de una anotación de demanda, por lo que de conformidad con la Ley N° 26639, deberá transcurrir 10 años desde la inscripción, para la caducidad de la misma.

3.- DECISION: Por las razones expuestas, se ha decidido OBSERVAR el presente título.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACION

El apelante sostiene en su escrito de apelación lo siguiente:

1. Que el primer párrafo del artículo 625 del Código Procesal Civil es claro y no admite interpretación en otro sentido al señalar que toda medida cautelar caduca a los dos años de consentida o ejecutoriada la decisión que amparó la pretensión garantizada con ésta. La medida cuya caducidad se solicita es una para futura ejecución forzada, regulada por el artículo 673 del Código Procesal Civil; en consecuencia, al ser esta anotación de demanda una especie del género medida cautelar, le es aplicable lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 625 antes mencionado.
2. Que la presente medida se trabó dentro del cuaderno cautelar del proceso Ejecutivo signado con el N° 1999-02799-0-2001-JR-CI-01, seguido por Aníbal Santiváñez de Vivanco, en representación de Basf Peruana S.A., contra Carlos Izquierdo Castillo, proceso que concluyó con sentencia definitiva expedida por la Primera Sala Especializada en lo Civil de Piura, de fecha 31-05-2000, que confirmó la Resolución N° 10 expedida por el Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Piura, con fecha 27-03-2000, con lo que se tiene que la decisión que amparó la pretensión garantizada con la medida cautelar, ha quedado consentida y ejecutoriada desde hace más de dos años, por lo que es procedente la cancelación solicitada, más aun si se tiene en cuenta que mediante Resolución N° 19, el Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Piura dispuso “cúmplase lo ejecutoriado por el superior, con conocimiento de las partes”.
3. Que el plazo regulado por el artículo 1 de la Ley 26639, aplicable a todos los embargos y medidas cautelares dispuestas judicial o administrativamente, es uno de caducidad pues se refiere a la extinción de las inscripciones, por lo tanto le son aplicables los artículos 2005, 2006 y 2007 del Código Civil, no admitiendo, en consecuencia, suspensión ni interrupción. Por tal razón, dicha caducidad puede ser declarada de oficio o a petición de parte una vez transcurrido el último día de plazo.
4. Que el plazo de 10 años establecido en el artículo 3 de la Ley 26639 y que es invocado tácitamente por el registrador para formular su observación, es aplicable únicamente para las hipotecas, gravámenes, restricciones a las facultades del titular del derecho inscrito, demandas, sentencias u otras resoluciones, distintas a las reguladas en el artículo 1 del mismo dispositivo que, como se señaló, se refiere en forma expresa y específica a todos los embargos y medidas cautelares dispuestas judicial o administrativamente.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL



La medida cautelar se encuentra inscrita en el asiento 2-D de a ficha 30955, actualmente partida electrónica 00017836 del Registro de Propiedad Inmueble de Piura,

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Del contenido del título, de la decisión del Registrador y de los argumentos del apelante, las cuestiones a dilucidar en el presente caso son las siguientes:

1. Determinar la naturaleza de la medida cautelar inscrita en el asiento 2-D de la ficha 30955.
2. Determinar si la referida medida puede ser cancelada acogiéndose a los plazos de caducidad previstos en el artículo 625 del Código Procesal Civil.

VI. ANÁLISIS

1.- Los registros de carácter jurídico generan con la inscripción efectos que se traducen en principios registrales a través de los cuales se alcanza la seguridad jurídica que nuestro sistema registral busca. Uno de estos principios es el de fe pública registral, que supone que aquella persona que adquiere de buena fe y a título oneroso un derecho de quien en el registro aparece con facultades para otorgarlo conserva su adquisición una vez que lo inscribe así posteriormente se declare la nulidad, anulabilidad, rescisión o resolución del derecho de su transferente. La vigencia de este principio patentiza una de las mayores garantías de nuestro sistema civil al tráfico jurídico.

La aplicación ilimitada de este principio podría sin embargo llevar a la concreción de situaciones injustas, como la del justiciable que seriamente discute su derecho en el ámbito jurisdiccional sin posibilidad alguna de alertar a terceros que el derecho inscrito está en litigio. Para revertir esta ventaja estratégica de los titulares registrales y de terceros adquirentes, nuestro sistema jurídico ha creado mecanismos que enervan el carácter absoluto de la fe registral, permitiendo el acceso al registro de situaciones jurídicas no definidas en forma total, pero que eventualmente pueden llegar a consumarse, alertando a los terceros sobre el proceso en trámite. Esta función la cumplen registralmente las medidas cautelares.

2.- Las medidas cautelares son pronunciamientos de órganos jurisdiccionales (y eventualmente de otros órganos administrativos) destinados a asegurar el cumplimiento de su decisión definitiva.

Las medidas cautelares obtienen eficacia con su ejecución, dependiendo de la forma que adopten. Es exigencia tanto de la solicitud del que pide la medida como del Juez que la otorga señalar la forma de ésta. Así, el embargo, afectación jurídica del bien o derecho del presunto obligado, procede respecto de acciones apreciables en dinero, como aquellas que tienen por objeto el pago de soles, indemnizaciones, beneficios sociales, remuneraciones, etc. La anotación de demanda, por su parte, tiene por objeto cautelar aquellas pretensiones que se refieren a derechos inscritos, para lo cual el Juez remite partes a fin de que se anote la referida demanda en el registro. Estos pronunciamientos cautelares una vez inscritos debilitan la fe pública que genera el Registro, pues cualquier tercero no podrá obviar el conocimiento de la medida cautelar, quedando sujeto a las resultas del pronunciamiento final.

3.- Las medidas cautelares son anotaciones preventivas y como tales, son por naturaleza temporales. A diferencia de las inscripciones en sentido estricto, no tienen



vocación de permanencia, constituyendo un mecanismo de tránsito para la consagración de un derecho definitivo. Están sujetas a la eventualidad del pronunciamiento final, extinguiéndose ya sea porque el derecho se convirtió en definitivo, se desestimó la pretensión o porque han caducado por el transcurso del tiempo.

4.- El artículo 625 del Código Procesal Civil⁽¹⁾ previó la caducidad de la medida cautelar por el transcurso del tiempo. Allí se establecieron plazos de caducidad de 2 y 5 años para toda medida cautelar, sin distinción alguna, sujetos a la verificación de determinadas circunstancias.

Posteriormente, el 15-06-1996 se dictó la Ley 26639, norma que reguló lo dispuesto en el artículo 625 del Código Procesal Civil y que estableció la forma de cancelación de las medidas cautelares cuando éstas sean inscritas. Dicha norma, en su artículo 3, además estableció lo siguiente:

“Las inscripciones de las hipotecas, de los gravámenes y de las restricciones a las facultades del titular del derecho inscrito y las demandas y sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles, se extinguen a los 10 años de las fechas de las inscripciones, si no fueran renovadas.

La norma contenida en el párrafo anterior se aplica, cuando se trata de gravámenes que garantizan créditos, a los 10 años de la fecha del vencimiento del crédito garantizado.”

El referido artículo modificó tácitamente el artículo 625 del Código Procesal Civil⁽²⁾, pues a partir de su vigencia las medidas cautelares de anotación de demanda ya no caducaban a los 2 ni a los 5 años, sino a los 10 años contados a partir de la fecha de su inscripción, si no eran renovadas. En otras palabras, la Ley 26639 extrajo del contenido del artículo 625 del Código Procesal Civil la regulación de la caducidad de las anotaciones de demandas para otorgarle otra conforme a sus preceptos.

5.- Habiendo establecido que la Ley 26639 introdujo distinciones en los plazos de caducidad dependiendo del tipo de medida cautelar de que se trate, corresponde en esta oportunidad establecer la naturaleza de la medida cautelar que se pretende cancelar para fijar el plazo de caducidad que se le aplica conforme a ley.

En el asiento 2-D de la ficha 30955 del Registro de Propiedad Inmueble de Piura y con asiento de presentación 31953 del 22-06-2000 aparece anotada la siguiente medida cautelar: *“Anotada la demanda sobre medida cautelar de embargo en forma de inscripción, ordenado por Resolución número uno del 12-06-2000, expedida por el Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de Piura, Dr. Santiago Herrera Navarro, en el proceso sobre medida cautelar seguido por Basf Peruana S.A., contra Carlos Eduardo Izquierdo Castillo, según partes judiciales del 20-06-2000 y 23-06-2000...”*

El contenido del referido asiento no es claro. Hace mención simultánea a una anotación de demanda y a un embargo en forma de inscripción, medidas que como ya sabemos responden a distintas pretensiones. La resolución judicial expresamente dispone lo siguiente: *“Conceder la medida cautelar de embargo en forma de inscripción a favor de Basf Peruana S.A...debiendo inscribirse la presente demanda sobre el inmueble...”*. Como se aprecia, dicha resolución no esclarece en nada el asunto.

Aún cuando aparecen en el asiento y título archivado estas incongruencias, se puede determinar que la medida cautelar inscrita es una anotación de demanda en virtud de



las siguientes consideraciones: i) El Registrador así lo entendió conforme aparece de la anotación realizada al título archivado y suscrita por él que a la letra dice: *ACTO INSCRITO: ANOTACION DE DEMANDA*. ii) La solicitud cautelar (que forma parte del título archivado) contiene el pedido de Basf Peruana S.A. al órgano jurisdiccional de que disponga la anotación de demanda de ineficacia (acción paulina) de la venta celebrada por Carlos Eduardo Izquierdo Castillo y Martha Isabel Adrianzén de Izquierdo a favor de Patricia Rossana Izquierdo Adrianzén y Roberto Zapata Vignolo, inscrita en el asiento 2-C de la ficha 30955, para poder posteriormente hacer efectivo su crédito. iii) Si se hubiese tratado de un embargo, la resolución consignaría un monto de afectación, el mismo que no aparece en la resolución. iv) Si se hubiese tratado de un embargo, la medida no se hubiese inscrito pues a la fecha de presentación del título cautelar el bien ya no le pertenecía al deudor Carlos Eduardo Izquierdo Castillo sino a Patricia Rossana Izquierdo Adrianzén y a Roberto Zapata Vignolo.

6.- Habiéndose definido que la medida cautelar a que hace referencia el asiento 2-D de la ficha 30955 es una anotación de demanda, su caducidad, conforme lo establece el artículo 3 de la Ley 26639 anteriormente glosado, se produce a los 10 años de la fecha de su inscripción. Siendo ésta el 22-06-2000, la caducidad surtiría efectos a partir del 22-06-2010, si no fuera renovada.

Por lo tanto, la cancelación de la medida cautelar por este mecanismo no operaría por no haber transcurrido el plazo previsto en la Ley.

7.- Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, se aprecia que en el asiento C-3 de la partida electrónica 00017836 se ha inscrito la Resolución del 02-05-2002, expedida por el Cuarto Juzgado Civil de Piura y ejecutoriada por la Sala Especializada Civil de Piura, que declara para la demandante Basf Peruana S.A. la ineficacia del contrato de compraventa celebrado por Carlos Eduardo Izquierdo Castillo y Martha Adrianzén de Izquierdo a favor de Patricia Rossana Izquierdo Adrianzén de Zapata y Roberto Zapata Vignolo, inscrito en el asiento 2-C de la ficha 30955.

Habiéndose de esta manera alcanzado la finalidad del proceso judicial con la inscripción de la declaratoria de ineficacia del contrato de compraventa, la medida cautelar de anotación de demanda no encuentra mayor sustento como tal pues su función precautoria ha sido satisfecha. En consecuencia, no tiene ninguna relevancia que la referida medida cautelar siga apareciendo como vigente cuando su función jurídica ya fue cumplida, por lo que a criterio de esta Sala es posible cancelarla bajo el referido argumento.

Para proceder a su cancelación en el presente caso, el registrador previamente deberá realizar la rectificación del asiento 3-C de la partida electrónica 00017836 a fin de precisar que los efectos de dicha inscripción de declaración de ineficacia se retrotraen a la hora y fecha del asiento de presentación de la medida cautelar de anotación de demanda del asiento 2-D de la ficha 30955; es decir, el 22-06-2000 y no el 12-03-2003 como se viene publicitando, como correlato natural de la retroprioridad derivada de la anotación preventiva, concepto jurídico previsto en el artículo 68 del Reglamento General de los Registros Públicos⁽³⁾.

8.- Si bien este caso no se somete estrictamente al supuesto de extinción de las anotaciones preventivas por su conversión en inscripción, contemplada en el artículo 92 del Reglamento General de los Registros Públicos⁽⁴⁾, es evidente que por haberse inscrito el acto o derecho cuya prioridad era cautelada con la anotación de demanda, no resulta técnicamente correcto seguir publicitando la anotación de dicha medida cautelar como una carga que afecta el inmueble, sino que debe entenderse



extinguida⁽⁵⁾, sin perjuicio de la extensión del asiento cancelatorio a solicitud del interesado.

Con la posición adoptada no se pretende obviar lo preceptuado por el artículo 102 del Reglamento General de los Registros Públicos en virtud del cual, salvo el supuesto de caducidad, las inscripciones o anotaciones preventivas extendidas en virtud de mandato judicial se cancelan por otro mandato judicial, sino lo que se trata es de publicitar una realidad que nace y se evidencia del propio contenido del registro, y de la cual nadie puede alegar su desconocimiento. El registro, como mecanismo de publicidad, ha sido creado justamente para exteriorizar de la manera más clara y precisa situaciones jurídicas que permitan asegurar los derechos de las personas que han accedido a él y el de aquellos que los han adquirido confiados en la fe que produce; en razón de ello, es necesario que su contenido también sea lo más claro posible.

9.- Que resulta necesario precisar, por otro lado, que la declaración de ineficacia de un acto jurídico promovida a través de la acción pauliana (mal llamada revocatoria), prevista en el artículo 195 y siguientes del Código Civil, da lugar a que el acto jurídico fraudulento que ha sido cuestionado judicialmente ante el Poder Judicial sea inoponible sólo frente al acreedor demandante de la acción, pero no frente a terceros. Dicha acción no tiene efectos erga omnes, de tal forma que frente a todos los demás distintos del acreedor demandante el acto jurídico traslativo de dominio es perfecto. Esta acción no genera la nulidad de la transferencia cuestionada, sólo su inoponibilidad frente al acreedor demandante. Es por ello que la resolución judicial que declara fundada una acción pauliana debe inscribirse en el rubro de cargas y gravámenes y no en el de títulos de dominio de la partida registral involucrada.

Que revisada la partida registral se aprecia que luego de inscrita la acción de ineficacia del contrato de compraventa celebrado entre Carlos Izquierdo Castillo y Martha Isabel Adrianzén de Izquierdo, como vendedores, y Patricia Izquierdo Adrianzén y Roberto Zapata Vignolo, como compradores, en el asiento 3-C de la partida electrónica 00017836, la Registradora Ana Karina Kamahara Atarama ha inscrito en el asiento C-4 de la referida partida registral el anticipo de legítima del inmueble otorgado por Carlos Izquierdo Castillo y Martha Isabel Adrianzén de Izquierdo a favor José Miguel, Patricia Rossana, Susana Verónica, Ana Silvia y Carlos Benigno Izquierdo Adrianzén, sin atender al hecho que la declaración de ineficacia hacía inoponible la transferencia sólo frente al acreedor demandante (BASF Peruana S.A.), pero no frente a todos los demás. Aún cuando la inscripción de dicho anticipo de legítima se encuentre legitimada por mandato del artículo 2013 del Código Civil, presumiéndose cierto y exacto su contenido hasta que el Poder Judicial no se pronuncie en sentido contrario, y el derecho del demandante BASF Peruana S.A. se encuentre también a salvo pues ya se obra anotado el embargo a su favor en el asiento 3-D de la partida registral, es necesario hacer la respectiva recomendación a la Registradora a fin de que tenga más celo en el estudio de la naturaleza de las instituciones jurídicas.

Por las consideraciones expuestas, interviniendo como ponente el Vocal Hugo Echevarría Arellano, por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

VII. RESOLUCIÓN

PRIMERO: REVOCAR la observación formulada por el Registrador Público (e) Registro de Propiedad Inmueble de Piura, Luis Javier Fajardo Arriola, y **DISPONER** la extensión del asiento de cancelación de la medida cautelar anotada en el asiento 2-D de la ficha 30955 por los fundamentos expuestos en la presente resolución, previa rectificación del



asiento 3-C de la partida electrónica 00017836 en la forma establecida en el tercer párrafo del séptimo considerando de la misma, previa liquidación de derechos registrales.

SEGUNDO: RECOMENDAR a la Registradora Ana Karina Kamahara Atarama poner mayor celo en el ejercicio de sus funciones registrales conforme a lo señalado en el último párrafo del noveno considerando de la presente resolución.

Regístrese y Comuníquese

ROLANDO ACOSTA SÁNCHEZ
Vocal del Tribunal Registral

HUGO ECHEVERRIA ARELLANO
Vocal del Tribunal Registral

VICTOR MOSQUEIRA NEIRA
Vocal del Tribunal Registral

NOTAS

¹ Art. 625 del Código Procesal Civil: “Toda medida cautelar caduca a los dos años de consentida o ejecutoriada la decisión que amparó la pretensión garantizada con ésta. La caducidad opera de pleno derecho, siendo inimpugnables los actos procesales destinados a hacerla efectiva.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, toda medida cautelar caduca a los cinco años contados desde la fecha de su ejecución. Si el proceso principal no hubiera concluido, puede el Juez, a pedido de parte, disponer la reactualización de la medida. Esta decisión requiere de nueva ejecución cuando implica inscripción registral”

² El artículo I del Título Preliminar del Código Civil establece que la derogación de una ley se produce también cuando la materia de ésta es íntegramente regulada por una nueva.

³ Art. 68 del Reglamento General de los Registros Públicos: Inscrito el acto o derecho cuya prioridad ha sido cautelada por la anotación preventiva, surtirá sus efectos desde la fecha del asiento de presentación de la anotación.

⁴ Art. 92 del Reglamento General de los Registros Públicos: Las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, caducidad o por su conversión en inscripción.

⁵ Al respecto puede leerse a GONZALES LOLI, Jorge Luis: Comentarios al Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos, Gaceta Jurídica, 1ra. Edición, p.437.