



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 616 -2021-SUNARP-TR-L

Lima, 09 de abril 2021

APELANTE : **JORGE NICOLÁS MORÁN SANTA CRUZ**
TÍTULO : N° 2522724 del 23/12/2020.
RECURSO : H.T.D. N° 66 del 21/1/2021.
REGISTRO : Predios de Huacho.
ACTO : Cancelación de anotación de demanda por caducidad.

SUMILLA

IMPROCEDENCIA DE CANCELACIÓN DE MEDIDA CAUTELAR DE ANOTACIÓN DE DEMANDA OTORGADA AL AMPARO DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL

“No procede cancelar por caducidad una medida cautelar de anotación de demanda otorgada al amparo del Código Procesal Civil, salvo que hubiera caducado con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 28473 que modificó el texto primigenio del artículo 625 del Código Procesal Civil”.

APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE IURA NOVIT CURIA EN LA CANCELACIÓN DE UNA ANOTACIÓN DE DEMANDA.

“Procede disponer la cancelación de una anotación de demanda, en aplicación del principio de iura novit curia, si de la verificación de los antecedentes registrales se advierte que se ha producido el acto causal de su cancelación, aun cuando dicha cancelación se haya solicitado por caducidad conforme a la Ley N° 26639”.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita al amparo de la Ley N° 26639 la cancelación por caducidad de las anotaciones de demanda registradas en los asientos 00003 y 00004 de la partida N° P01014828 del Registro de Predios de Huacho.

Para tal efecto se presenta las declaraciones juradas suscritas por Epifanía Meza Domínguez, con firmas certificadas por el notario de Huacho Ricardo Albino Mejía Cordero el 23/12/2020.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

RESOLUCIÓN No. - 616 -2021-SUNARP-TR-L

El registrador público del Registro de Predios de Huacho, José Encarnación Cubas Fernández, denegó la inscripción, formulando la siguiente tacha sustantiva:

“Señor: JORGE NICOLÁS MORÁN SANTA CRUZ

TACHA SUSTANTIVA

Se tacha el presente título de conformidad con el inciso a) del artículo 42º del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, por cuanto adolece de defecto insubsanable que afecta la validez de su contenido; por los siguientes argumentos:

- Conforme se desprende de las solicitudes suscritas por la titular EPIFANÍA MEZA DOMÍNGUEZ, pretende el levantamiento de las ANOTACIONES DE DEMANDA inscritas en los asientos 00003 y 00004 de la P.E P01014828 del Registro de Predios de Huacho; sin embargo, de la revisión de estos se advierte que ambas anotaciones se han dado en los alcances y vigencia del Código Procesal Civil (1993), conforme se advierte de los Exp. Judicial N° 377 (1997) y Exp Judicial N: 1529 (1998).

- Por lo cual, siendo que las anotaciones de demanda materia de análisis fueron dispuestas encontrándose vigente el Código Procesal Civil y el plazo de caducidad de 10 años precisado en el artículo 3 de la Ley N° 26639 no se cumplió con fecha anterior a la vigencia de la Ley N° 28473, por lo que, las anotaciones de demanda materia de análisis no han caducado.

Base legal. - Art. 31º, 32º y 42º del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, Ley N° 28473 y Ley N° 26639”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación señalando que en la partida N° P01014828 del Registro de Predios de Huacho obran dos anotaciones de demanda en los asientos 00003 y 00004, cuyo plazo para que opere la caducidad según ley se ha cumplido, por lo que debe procederse a levantarse dichas anotaciones.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida N° P01014828 del Registro de Predios de Huacho

La Parcela A70 Código Catastral 8_2208775_11203 Proyecto Desagravio, U.C. 10045, sector Desagravio, ubicada en el distrito, provincia de Huaura y departamento de Lima, corre inscrita en la partida N° P01014828 del Registro de Predios de Huacho.

En el asiento 00001 de la citada partida, corre inscrito el dominio de la sociedad conyugal conformada por Porfirio Meza Chávez y Saturnina Romero Chávez sobre el predio *submateria*.

RESOLUCIÓN No. - 616 -2021-SUNARP-TR-L

En el asiento 00002 consta inscrito el dominio de la sociedad conyugal conformada por Jorge Capillo Chávez y Liliana Berta Silva Fernández, en mérito de la compraventa celebrada con sus anteriores propietarios.

En el asiento 00003 corre inscrita la medida cautelar de anotación de demanda interpuesta por Porfirio Meza Chávez y Saturnina Romero de Meza contra Jorge Capillo Chávez y Liliana Berta Silva Fernández, sobre nulidad absoluta de escritura de compraventa del predio P.A70 que actualmente figura a nombre de los demandados, en mérito de la Resolución N° 01 del 11/8/1997 que admite la demanda y por Resolución N° 02 del 13/8/1997 que admite la solicitud de anotación de medida cautelar expedida por el Juez Provisional del 1er Juzgado Especializado en lo Civil de Huaura - Huacho Humberto Maurtua Bendrell y la Secretaria de Calificaciones Amelia Borja de Díaz (título archivado N° 0197034393 del 14/8/1997).

En el asiento 00004 corre inscrita la medida cautelar de anotación de demanda en los seguidos por Porfirio Meza Chávez y Saturnina Romero de Meza contra Jorge Capillo Chávez y Liliana Silva Fernández sobre nulidad del acto jurídico, en mérito del auto del 27/5/1998 expedido por el Juez Suplente del Segundo Juzgado Civil de Huaura Santiago Morales Barrenechea (título archivado N° 0198025800 del 27/5/1998).

En el asiento 00005 corre registrada la sentencia de casación del 17/4/2002 expedida por la Sala de Derecho Constitucional y Social de la Corte Suprema de Justicia de la República que declara fundado el recurso de casación interpuesto por los co-demandantes Porfirio Meza Chávez y otra, revocando la sentencia de primera instancia y reformándola la declararon fundada y en consecuencia nulo el acto jurídico de compraventa y la escritura pública que lo contiene otorgada por los demandantes a favor de los demandados, cancelándose el asiento 002 de la partida *submateria*, en los seguidos por Porfirio Meza Chávez y otra contra Jorge Capillo Chávez y otra, sobre nulidad de acto jurídico.

En el asiento 00007 corre inscrito el dominio de Epifanía Meza Domínguez, soltera, sobre el predio *submateria*, en mérito del anticipo de legítima y donación otorgado por Porfirio Meza Chávez y Saturnina Romero Chávez.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Luis Alberto Aliaga Huaripata.

De lo expuesto y del análisis del caso a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- Si procede cancelar por caducidad una medida cautelar de anotación

RESOLUCIÓN No. - 616 -2021-SUNARP-TR-L

de demanda otorgada al amparo del Código Procesal Civil.

VI. ANÁLISIS

1. El 27/6/1996 se publicó la Ley N° 26639, la cual entró en vigor el 25/9/1996, y que – entre otros aspectos – precisó la aplicación del plazo de caducidad previsto en el artículo 625 del Código Procesal Civil, señalando lo siguiente:

“Artículo 1.- El plazo de caducidad previsto en el artículo 625 del Código Procesal Civil se aplica a todos los embargos y medidas cautelares dispuestas judicial o administrativamente, incluso con anterioridad a la vigencia de dicho Código y ya sea que se trate de procesos concluidos o en trámite.

Tratándose de medidas inscritas, los asientos registrales serán cancelados a instancia del interesado, con la presentación de una declaración jurada con firma legalizada por Fedatario o Notario Público, en la que se indique la fecha del asiento de presentación que originó la anotación de la medida cautelar y el tiempo transcurrido. El Registrador cancelará el respectivo asiento con la sola verificación del tiempo transcurrido.

Quienes presenten declaraciones falsas serán pasibles de las responsabilidades civiles y penales previstas en la Ley.

Artículo 2.- Los embargos definitivos y otras medidas de ejecución trabados bajo las normas del Código de Procedimientos Civiles, caducarán en el plazo de 5 años contados desde la fecha de su ejecución, salvo que sean renovados.

Artículo 3.- 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 de vencimiento del plazo del crédito garantizado”.

2. El texto primigenio del artículo 625 del Código Procesal Civil, cuyo T.U.O. fue publicado el 23/4/1993, establecía que:

“Artículo 625.- 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 anteriormente, 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”.

RESOLUCIÓN No. - 616 -2021-SUNARP-TR-L

Así, la mencionada norma establecía dos plazos de caducidad para las medidas cautelares:

- a) Dos años de consentida o ejecutoriada la decisión final recaída en el proceso principal en el cual se trabó la medida cautelar.
- b) Cinco años contados desde la ejecución de la medida cautelar, es decir, desde su inscripción en el Registro, salvo que fuera renovada.

3. Mediante Ley N° 28473, vigente desde el 19/3/2005, se modificó el artículo 625 del Código Procesal Civil en los siguientes términos:

“Artículo 625.- Extinción de la medida cautelar concedida con el Código Derogado: En los procesos iniciados con el Código de Procedimientos Civiles de 1912, la medida cautelar se extingue de pleno derecho a los cinco años contados desde su ejecución. Si el proceso principal no hubiere concluido, podrá el juez, a pedido de parte, disponer la reactualización de la medida. Esta decisión requiere de nueva ejecución cuando implica una inscripción registral”.

De esta manera se produjo una derogación del texto primigenio del citado artículo 625, por cuanto queda claro que las medidas cautelares trabadas conforme a las normas del Código Procesal Civil no caducarán.

4. En el VII Pleno del Tribunal Registral, llevado a cabo en sesión ordinaria realizada los días 2 y 3 de abril de 2004, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

CANCELACIÓN DE MEDIDA CAUTELAR POR CADUCIDAD

“La medida cautelar concedida antes que la decisión final adquiera la calidad de cosa juzgada caduca a los dos años computados desde que adquirió firmeza tal decisión, aunque aquella haya sido ejecutada posteriormente”.

Este precedente se sustenta en los siguientes fundamentos:

“- A decir de Ariano Deho, la tutela cautelar no constituye un fin en sí mismo, sino que cumple una función asegurativa de la eficacia de la tutela de fondo. Por esta razón se considera que la medida cautelar tiene un fin instrumental, estrechamente vinculado a su carácter temporal y provisional. Cuando sobreviene la tutela de fondo, la tutela cautelar cumplió su ciclo, y como consecuencia de ello se extingue por agotamiento de su función.

- En el artículo 625 del Código Procesal Civil, se presentan dos plazos de caducidad de las medidas cautelares: de dos años, computados desde que concluyó el proceso principal, es decir, desde que adquiere firmeza la resolución que amparó la pretensión garantizada con la medida; y de cinco años, contados a partir de la ejecución de la medida cautelar. Nótese que sólo el plazo de cinco años está vinculado a la ejecución de la medida cautelar; pues el de dos años depende de la culminación del proceso principal.

RESOLUCIÓN No. - 616 -2021-SUNARP-TR-L

- El *iter* seguido por una medida cautelar reconoce dos estadios: concesión de la medida y ejecución de la misma. En el primero el órgano jurisdiccional evalúa los requisitos y circunstancias de fondo y forma de la demanda cautelar y que revelan la necesidad de dictar la medida. En el segundo, la medida ya dictada recién adquiere eficacia como instrumento asegurativo.

Para la ejecución de la medida hay que tener muy en cuenta su naturaleza, pues no todas se ejecutan de la misma forma. Así, por ejemplo, la única forma de ejecutar una medida inscribible es con la extensión del asiento registral en la partida correspondiente al bien o derecho afectado, labor que realiza el registrador público.

- No obstante ser la ejecución una fase crucial dentro del decurso cautelar, es evidente que, antes de ser ejecutada, la medida ya existe con su solo dictado. Esta conclusión nace de lo dispuesto en los Artículos 608 y 611 del Código Procesal Civil (CPC), concordante con el Artículo 1 de la Ley 26639, donde se destaca que la resolución aprobatoria del juez configura la medida. Entonces, la medida cautelar existe jurídico-procesalmente desde que el Juez dicta la resolución correspondiente, aún cuando su ejecución esté pendiente.

De ello se desprende que la naturaleza cautelar o ejecutiva de la medida está dada por el fundamento y la vocación con que fue dictada por el órgano jurisdiccional, y no por la especial situación que tiene el proceso al momento de la ejecución de la misma. Si la medida es concedida antes que la decisión final adquiera firmeza, sólo garantiza la pretensión, ya que ésta aun no cuenta con pronunciamiento definitivo; consecuentemente, será en estricto cautelar. Si la medida fue dictada cuando el proceso estaba concluido (es decir, cuando ya contaba con una resolución sobre el fondo del asunto con calidad de cosa juzgada), resulta claro que su objeto es garantizar la ejecución de la sentencia, y ya no la pretensión acogida por ésta; ésta medida será ejecutiva. Véase que en ambos casos la naturaleza de la medida es independiente del momento de su ejecución.

- Estos datos son de suma importancia para determinar el plazo de caducidad aplicable a las medidas cautelares.

Reiterada jurisprudencia ha establecido que para aplicar el plazo de caducidad de dos años es necesario que la medida sea típicamente cautelar, es decir, que preceda al momento en que la decisión final adquiere calidad de cosa juzgada. Esto se desprende cuando el primer párrafo del Artículo 625 del CPC señala: Toda medida cautelar caduca a los dos años de consentida o ejecutoriada la decisión que amparó la pretensión garantizada con ésta. Esta norma supone la existencia previa de la medida a la decisión final del proceso principal.

Entonces, constituyen requisitos concurrentes para la aplicación del plazo de dos años: i) que el proceso principal haya concluido con decisión firme, y ii) que la medida preceda al momento en que dicha decisión adquirió firmeza. Si fue o no ejecutada dicha medida es irrelevante: la ejecución

RESOLUCIÓN No. - 616 -2021-SUNARP-TR-L

cautelar está desvinculada totalmente del momento en que adviene la cosa juzgada en el proceso principal.

La culminación del proceso principal por consentimiento o ejecutoriedad de la resolución que ampara la pretensión es un hecho objetivo, pero ajeno al Registro. Por ello, tratándose de medidas inscritas, el interesado deberá acreditarlo, adjuntando copias certificadas de las piezas procesales correspondientes.

- Los presupuestos para la aplicación del plazo de caducidad de cinco años son distintos. El momento de la ejecución de la medida es de vital importancia, pues constituye el término inicial del plazo de caducidad. Esto nos lleva a concluir que no hay caducidad quinquenal sin ejecución de la medida. Ya en los considerandos anteriores hemos hecho referencia de lo relevante que resulta la forma de ejecución de cada una de las medidas cautelares.

Es intrascendente para los efectos de la aplicación del plazo de cinco años determinar si el proceso principal ha concluido o no, o si la medida fue cautelar o en ejecución de sentencia, pues el requisito esencial para que opere la caducidad es que haya ejecución de la medida. Tratándose de medidas inscritas este dato lo constituye la fecha del asiento de presentación del ingreso del título al Registro.

- Sin embargo, nace una pregunta: ¿cuál es la situación de aquellas medidas dictadas luego de que la decisión final del proceso principal ha quedado firme? Se trataría de una medida en ejecución de sentencia a la cual tendría que aplicársele el plazo de caducidad de cinco años. Si bien el proceso principal ha concluido, no se cumple con el segundo requisito para aplicar el plazo de caducidad de dos años; esto es, que la medida haya sido dictada antes de que dicho proceso obtenga decisión favorable firme.

Algunos sostienen que estas medidas dictadas en ejecución de sentencia deberían caducar a los dos años de ejecutadas, ya que habiendo sentencia firme, dos años son más que suficiente para ejecutar la medida; sin embargo, el Artículo 625 del CPC no establece que el plazo de dos años se compute a partir de la inscripción de la medida. Si bien dicha posición guarda coherencia con el fundamento de la caducidad de dos años, admitir esa posición implicaría consagrar un tercer supuesto de caducidad no previsto en la ley, desconociendo que los plazos de caducidad sólo los fija la ley, conforme lo dispone el Artículo 2004 del Código Civil.

- Sobre este mismo asunto, en el Segundo Pleno del Tribunal Registral, llevado a cabo en la ciudad de Lima los días 29 y 30 de noviembre del 2002, se acordó el siguiente precedente, de observancia obligatoria para todas las instancias registrales: "A las medidas dictadas en ejecución de sentencia bajo las normas del Código Procesal Civil, se les aplica el plazo de caducidad de cinco años computados a partir de la fecha de su ejecución".

RESOLUCIÓN No. - 616 -2021-SUNARP-TR-L

Adicionalmente al hecho de señalar el plazo de caducidad que corresponde a las medidas dictadas en ejecución de sentencia, nótese que el precedente recoge también el criterio de que es el momento particular de la concesión de la medida el que determina la naturaleza cautelar o ejecutiva”. (El subrayado es nuestro)

5. Respecto a las medidas cautelares trabadas con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley N° 28473, se pueden presentar los siguientes supuestos:

- a) Una medida cautelar trabada al amparo del Código Procesal Civil y que al 19/3/2005 **no han transcurrido** los plazos señalados por los párrafos primero o segundo del artículo 625 del Código Procesal Civil, conforme al texto original.
- b) Una medida cautelar trabada al amparo del Código Procesal Civil y que al 19/3/2005 **han transcurrido** los plazos señalados por los párrafos primero o segundo del artículo 625 del Código Procesal Civil, conforme al texto original.

6. Por tales consideraciones, en el XII Pleno del Tribunal Registral llevado a cabo en sesión ordinaria realizada los días 4 y 5 de agosto de 2005, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 13/9/2005, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

CADUCIDAD DE MEDIDAS CAUTELARES Y DE EJECUCIÓN

“Procede cancelar por caducidad, con la formalidad establecida en la Ley 26639, las anotaciones de medidas cautelares y de ejecución, cuando la caducidad se ha producido con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley 28473 que modificó el artículo 625 del Código Procesal Civil”.

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 407-2005-SUNARP-TR-L del 8 de julio de 2005, N° 408-2005-SUNARP-TR-L del 8 de julio de 2005, N° 406-2005-SUNARP-TR-L del 8 de julio de 2005 y N° 121-2005-SUNARP-TR-A del 8 de julio de 2005.

Entre los fundamentos de las resoluciones en las que se sustenta el precedente citado líneas arriba se señala que el artículo 103 de la Constitución Política del Perú y el artículo III del Título Preliminar del Código Civil consagran la teoría de la aplicación inmediata de la norma y de los hechos cumplidos.

La aplicación inmediata de la norma es la que se da a los hechos, relaciones y situaciones jurídicas que ocurren mientras tiene vigencia, es decir, entre el momento en que entra en vigor y el momento en que es derogada. Por su parte, la teoría de los hechos cumplidos afirma que los hechos cumplidos durante la vigencia de la antigua ley se rigen por ésta, y los cumplidos después de su promulgación, por la nueva¹.

Asimismo, en las resoluciones precitadas se establece:

¹ Mario Alzamora Valdez, citado por Marcial Rubio Correa, Biblioteca para Leer el Código Civil, Pontificia Universidad Católica del Perú, Fondo Editorial, 1990, p. 28.

RESOLUCIÓN No. - 616 -2021-SUNARP-TR-L

- a) En el supuesto de medidas cautelares trabadas al amparo del Código Procesal Civil y que al 19/3/2005 no han transcurrido los plazos señalados por los párrafos primero o segundo del artículo 625 del Código Procesal Civil conforme al texto original: tenemos una situación jurídica que a la vigencia de la Ley N° 28473 (19/3/2005) aún no se había consolidado, no se había hecho actual, pues el hecho jurídico que permite hacerla efectiva, que es el transcurso del tiempo, no se ha cumplido. Por tanto, en los términos del artículo 103 de la Constitución Política y del artículo III del Título Preliminar del Código Civil, no estamos ante una situación existente, sino tan sólo potencial o expectaticia. En este supuesto, no procede declarar la caducidad.
- b) En el supuesto de medidas cautelares trabadas al amparo del Código Procesal Civil y que al 19/3/2005 han transcurrido los plazos señalados por los párrafos primero o segundo del artículo 625 del Código Procesal Civil conforme al texto original: sí procederá declarar la caducidad, por cuanto a la fecha de vigencia de la Ley N° 28473, la caducidad ya era real, era actual, pues había operado por la verificación el hecho jurídico que permite hacerla actual, cual es el transcurso del plazo establecido por la primigenia redacción del artículo 625 del Código Procesal Civil.

7. Cabe señalar que esta instancia también aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria en el I Pleno del Tribunal Registral con relación al cómputo de caducidad previsto en el primer párrafo del derogado artículo 625 del Código Procesal Civil:

CADUCIDAD DE MEDIDA CAUTELAR

“Para proceder a cancelar una medida cautelar anotada en el Registro en virtud de lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 625 del Código Procesal Civil, no es suficiente la presentación de la declaración jurada a que se refiere el artículo 1 de la Ley N° 26639, sino que además deberá anexarse copia certificada por auxiliar jurisdiccional de la sentencia respectiva, así como de la resolución que la declara consentida o que acredite que ha quedado ejecutoriada, demostrativas del transcurso del plazo de caducidad de dos años”.

8. Los criterios antes señalados han sido recogidos en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios², en cuyo artículo 122 se dispuso lo siguiente:

“Artículo 122.- Caducidad de medidas de ejecución, anotaciones de demanda y demás medidas cautelares

Las medidas de ejecución, las anotaciones de demanda y demás medidas cautelares, incluidas las sentencias o resoluciones que no tengan la calidad de cosa juzgada, dictadas al amparo del Código Procesal Civil no están sujetas al plazo de caducidad previsto en el artículo 625 del referido Código.”

Asimismo, en la Sexta Disposición Transitoria del mencionado Reglamento se estableció lo siguiente:

² Aprobado por Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN del 3/5/2013.

RESOLUCIÓN No. - 616 -2021-SUNARP-TR-L**“SEXTA. - Cancelación de medidas cautelares que caducaron con anterioridad a la Ley N° 28473**

El asiento de cancelación de las medidas cautelares dictadas al amparo del Código Procesal Civil, que hubieran caducado con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley N° 28473, se extenderá a solicitud del interesado en mérito a la declaración jurada con firma certificada por notario o fedatario del Registro, en la que expresamente se indique la fecha del asiento de presentación del título que originó la anotación y el tiempo transcurrido.

En el caso de las cancelaciones que se extiendan por haber transcurrido dos años de consentida o ejecutoriada la decisión que amparó la pretensión garantizada con la medida cautelar, deberá presentarse, además, copia certificada por auxiliar jurisdiccional de la sentencia respectiva, así como de la resolución que la declara consentida o que acredita que ha quedado ejecutoriada.

En ambos casos el Registrador verificará que haya operado la caducidad”.

Entonces, de todo lo expresado hasta el momento, se puede concluir que únicamente podrá cancelarse por caducidad las medidas dictadas al amparo del Código Procesal Civil, si a la fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 28473 hubiera transcurrido el respectivo plazo de caducidad.

9. En el presente caso, se solicita al amparo de la Ley N° 26639 la cancelación por caducidad de las anotaciones de demanda registradas en los asientos 00003 y 00004 de la partida N° P01014828 del Registro de Predios de Huacho.

Los asientos anteriormente mencionados se sustentan en la documentación que obra en los títulos archivados N° 0197034393 del 14/8/1997 (asiento 00003) y N° 0198025800 del 27/5/1998 (asiento 00004) teniendo así lo siguiente:

- En el asiento 00003 corre inscrita la medida cautelar de anotación de demanda interpuesta por Porfirio Meza Chávez y Saturnina Romero de Meza contra Jorge Capillo Chávez y Liliana Berta Silva Fernández, sobre nulidad absoluta de escritura de compraventa del predio P.A70 que actualmente figura a nombre de los demandados, en mérito de la Resolución N° 01 del 11/8/1997 que admite la demanda y por Resolución N° 02 del 13/8/1997 que admite la solicitud de anotación de medida cautelar expedida por el Juez Provisional del 1er Juzgado Especializado en lo Civil de Huaura – Huacho Humberto Maurtua Bendrell y la Secretaria de Calificaciones Amelia Borja de Díaz.
- En el asiento 00004 corre inscrita la medida cautelar de anotación de demanda en los seguidos por Porfirio Meza Chávez y Saturnina Romero de Meza contra Jorge Capillo Chávez y Liliana Silva Fernández sobre nulidad del acto jurídico, en mérito del auto del 27/5/1998 expedido por el Juez Suplente del Segundo Juzgado Civil de Huaura Santiago Morales Barrenechea.

RESOLUCIÓN No. - 616 -2021-SUNARP-TR-L

Revisados los indicados títulos archivados, se verifica que las medidas cautelares de anotación de demanda fueron trabadas bajo las normas del Código Procesal Civil.

10. Así, toda vez que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley N° 26639, las anotaciones de demandas se extinguen a los diez años de la fecha de la inscripción, si no fueran renovadas, a efectos de determinar si las anotaciones de demanda – cuya cancelación se solicita – caducaron o no, debe verificarse si los plazos de caducidad se cumplieron a la fecha de entrada de vigencia de la Ley N° 28473 (19/3/2005), debiendo iniciarse el cómputo a partir de la fecha en que surtió efectos tales anotaciones, esto es, a partir de la fecha de los asientos de presentación (14/8/1997 y 27/5/1998).

Ello en aplicación del principio registral de prioridad preferente, contemplado en el numeral IX del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) que señala: “Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario”.

Por lo que efectuado el cómputo del plazo de diez años se verifica que al 19/3/2005, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 28473, aún no había transcurrido el plazo de caducidad de diez años previsto en el artículo 3 de la Ley N° 26639 – computados a partir del 14/8/1997 y 27/5/1998, fechas de los asientos de presentación de los títulos por los cuales se ejecutaron las medidas cautelares dispuestas judicialmente –, no habiéndose producido por tanto la caducidad de las anotaciones de demanda.

11. No obstante, debemos señalar que el Tribunal Registral en el L Pleno Registral realizado los días 3, 4 y 5 de agosto del 2009 estableció como precedente de observancia obligatoria lo siguiente:

CANCELACIÓN DE HIPOTECA CONSTITUIDA A FAVOR DE UNA PERSONA JURÍDICA EXTINGUIDA

“La extinción de la persona jurídica acreedora determina la extinción de la obligación y consecuentemente la extinción de la hipoteca.

En aplicación del principio de *iura novit curia* procede disponer la cancelación de una hipoteca por extinción de la acreedora aun cuando en la rogatoria se haya solicitado la cancelación por caducidad conforme a la Ley 26639”.

En esa misma línea, se puede concluir que en aplicación del principio de *iura novit curia*, en el presente caso, procedería disponer la cancelación de la anotación de demanda en virtud a causa distinta a la rogada, si de la verificación de los antecedentes registrales se advierte que se ha

RESOLUCIÓN No. - 616 -2021-SUNARP-TR-L

producido el acto causal de su cancelación, aun cuando dicha cancelación se haya solicitado por caducidad conforme a la Ley N° 26639.

12. En ese sentido, de los antecedentes registrales se aprecia que las anotaciones de demanda, objeto de rogatoria, versan sobre lo siguiente:

- Asiento 00003: Demanda sobre nulidad absoluta de escritura pública del 29/2/1996 otorgada ante notario Ángel Flores Lanegra sobre compraventa del predio agrícola A-70, Cooperativa Agraria de Usuarios “Desagravio”, distrito de Huaura, provincia de Huaura, departamento de Lima, interpuesta por Porfirio Meza Chávez y Saturnina Romero de Meza contra Jorge Capillo Chávez y Liliana Berta Silva Fernández.
- Asiento 00004: Demanda sobre nulidad de acto jurídico contenido en la escritura pública de compraventa del predio agrícola A-70, Cooperativa Agraria de Usuarios “Desagravio”, distrito de Huaura, provincia de Huaura, departamento de Lima, inscrita en el asiento 00002, que interpuso Porfirio Meza Chávez y Saturnina Romero de Meza contra Jorge Capillo Chávez y Liliana Berta Silva Fernández.

Como es de verse, las medidas cautelares registradas en la partida *submateria* fueron iniciadas contra Jorge Capillo Chávez y Liliana Berta Silva Fernández para efectos que se declare la nulidad de la escritura pública de compraventa del predio agrícola A-70, Cooperativa Agraria de Usuarios “Desagravio”, distrito de Huaura, provincia de Huaura, departamento de Lima, así como del acto jurídico ahí contenido.

Cabe indicar que la escritura y compraventa cuestionados por los demandantes dieron mérito al asiento 000002 de la partida registral N° P01014828.

13. Ahora bien, en el asiento 00005 de la partida electrónica N° P01014828 del Registro de Predios de Huacho se da cuenta de la cancelación de la compraventa inscrita en el asiento 000002 por así haberlo dispuesto la Sala de Derecho Constitucional y Social de la Corte Suprema de Justicia de la República mediante Casación N° 609-2000 HUAURA del 17/4/2012 que declaró fundado el recurso de casación interpuesto por los codemandantes Porfirio Meza Chávez y otra contra Jorge Capillo Chávez; y actuando en sede de instancia revocó la sentencia de primera instancia de fecha 25/10/1999 que declaró infundada la demanda y reformándola la declararon fundada y en consecuencia nulo el acto jurídico de compraventa y la escritura pública que lo contiene, otorgada a favor de Jorge Capillo Chávez y Liliana Berta Silva Fernández el 29/2/1996 ante notario Ángel Flores Lanegra. Esta inscripción fue extendida en mérito al título archivado N° 18A2002391 del 3/9/2002.

Como puede verse, el mandato judicial que dio mérito a la extensión del asiento 00005 de la partida N° P01014828 (inscripción definitiva), guarda directa y estricta relación con lo petitionado mediante las demandas

RESOLUCIÓN No. - 616 -2021-SUNARP-TR-L

anotadas preventivamente en los asientos 00003 y 00004 de la misma hoja registral, puesto que todas están referidas al mismo petitorio u objeto (nulidad del acto jurídico de compraventa inscrito en el asiento 00002 y de la escritura pública que lo contiene, en los seguidos por Porfirio Meza Chávez y Saturnina Romero de Meza contra Jorge Capilllo Chávez y Liliana Berta Silva Fernández).

14. Al respecto, debe tenerse en cuenta que las anotaciones preventivas son asientos provisionales y transitorios que tienen por finalidad reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito. Así, de las notas características de las anotaciones preventivas, además de su naturaleza orientada a obtener una inscripción definitiva y su eficacia limitada, se encuentra la temporalidad de las mismas, puesto que a diferencia de las inscripciones nacen con una duración temporalmente limitada. Como puede apreciarse, la temporalidad es una de las más importantes características de este tipo de asientos, pues como señala Pau Pedrón³, su finalidad es publicar derechos, acciones y situaciones jurídicas también provisionales, determinadas por la ley.

Son susceptibles de anotación preventiva, las demandas y demás medidas cautelares, así como las resoluciones judiciales que no den mérito a una inscripción definitiva, estando también permitidas las demás anotaciones preventivas cuando así lo autorice una disposición vigente, de conformidad con los artículos 64⁴ y 65⁵ del TULO del Reglamento General de los Registros Públicos, concordante con el artículo 2020⁶ del Código Civil, extensivo a los demás registros jurídicos.

De lo expuesto se concluye que las anotaciones preventivas tienen un carácter provisorio y excepcional, siendo que procede su extensión siempre y cuando se encuentren expresamente contempladas en la norma correspondiente.

³ Citado por Gonzales Loli, Jorge Luis. Comentarios Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos, Gaceta Jurídica, Lima, 2002, pág. 331.

⁴ **Artículo 64.-** Las anotaciones preventivas son asientos provisionales y transitorios que tienen por finalidad reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito.

⁵ **Artículo 65.-** Son susceptibles de anotación preventiva:

- a) Las demandas y demás medidas cautelares;
- b) Las resoluciones judiciales que no den mérito a una inscripción definitiva;
- c) Los títulos cuya inscripción no pueda efectuarse por no estar inscrito el derecho de donde emane;
- d) Los títulos cuya inscripción no pueda efectuarse porque adolecen de defecto subsanable;
- e) Los títulos que, en cualquier otro caso, deben anotarse conforme a disposiciones especiales.

⁶ **Artículo 2020 del Código Civil.-** El reglamento indica los casos en que los actos o contratos a que se refiere el artículo 2019 son materia de anotación preventiva.

RESOLUCIÓN No. - 616 -2021-SUNARP-TR-L

15. Por otra parte, el artículo 92 del RGRP establece que “las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, por caducidad o por su conversión en inscripción”, esto es, que las anotaciones preventivas se transforman o convierten en asientos definitivos, dependiendo por ejemplo en el caso de las anotaciones por defecto subsanable de que se produzca la subsanación del defecto dentro del plazo de vigencia de la anotación o en el supuesto de la falta de inscripción del derecho del cual emane el título presentado, de que se inscriba el derecho también dentro del plazo legal de vigencia de esta anotación o en el caso del bloqueo, de que se inscriba el acto constitutivo, modificativo o extintivo del derecho real para el cual se solicitó la anotación.

Ahora, cuando la norma señala que la extinción de la anotación preventiva se produce por su conversión en inscripción, lo que está diciendo es que una vez extendido el asiento de inscripción definitivo, deberá reputarse como extinguida la anotación preventiva, esto es, que no podría considerarse a la anotación preventiva con todo su contenido original, como si no hubiera sucedido su conversión. Lo que va a regir en adelante es el contenido del asiento de inscripción definitivo.

Por ello, el artículo 92 precitado hace la distinción en las causales de extinción de las anotaciones preventivas entre caducidad, cancelación y conversión en inscripción. Aunque la caducidad de una anotación preventiva determina la posibilidad de la extensión de un asiento de cancelación por esta causa, la conversión de la anotación preventiva en inscripción no determina *per se* la extensión de algún asiento de cancelación, entendiéndose que ha quedado extinguida la anotación por la propia conversión.

En tal sentido, habiéndose inscrito el mandato judicial que declaró fundadas las demandas de nulidad del contrato de compraventa inscrito en el asiento 000002 y de la escritura pública que lo contiene, las anotaciones preventivas extendidas en los asientos 000003 y 000004 han quedado extinguidos por su conversión en inscripción, configurándose el supuesto contemplado en el artículo 92 del acotado Reglamento.

En consecuencia, corresponde **dejar sin efecto la tacha** formulada y disponer la inscripción del título conforme a los distintos fundamentos expuestos en la presente resolución.

Se deja constancia que el registrador público deberá proceder a cancelar los asientos 000003 y 000004 de la partida N° P01014828 extendiendo un asiento en el que se consigne que las anotaciones de demanda quedaron extinguidas por su conversión en inscripción dotando así de mayor claridad a lo publicitado en la partida registral.

RESOLUCIÓN No. - 616 -2021-SUNARP-TR-L

16. Por otro lado, de conformidad con el segundo párrafo del artículo 152 del RGRP, el registrador debe efectuar la anotación del recurso de apelación en la partida registral respectiva.

En el presente caso, el acto rogado involucra a la partida N° P01014828 del Registro de Predios de Huacho, de cuya revisión podemos advertir que no se anotó en la partida registral el recurso interpuesto contra la denegatoria de inscripción del presente título.

Por tal motivo, corresponde **disponer** que el registrador extienda la anotación del recurso de apelación interpuesto en la partida N° P01014828 del Registro de Predios de Huacho.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

- 1. DEJAR SIN EFECTO** la tacha sustantiva formulada por el registrador público del Registro de Predios de Huacho al título referido en el encabezamiento, y disponer su inscripción conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.
- 2. DISPONER** que el registrador público del Registro de Predios de Huacho extienda la anotación del recurso de apelación, interpuesto contra la denegatoria de inscripción del presente título, en la partida N° P01014828 del Registro de Predios de Huacho, conforme a lo dispuesto en el último considerando del análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

FDO.

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
PRESIDENTA DE LA TERCERA SALA DEL TRIBUNAL REGISTRAL
MIRTHA RIVERA BEDREGAL
LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA

Tribunal/Resoluciones2021/2522724-2020
P.BH