



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN No. 3789 - 2022 – SUNARP-TR

Lima, 23 de setiembre de 2022.

**APELANTE** : **CARLOS ALFREDO MONTES DE OCA VELARDE.**  
**TÍTULO** : N° 2203196 del 27/7/2022.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 22424 del 5/9/2022.  
**REGISTRO** : Predios de Arequipa.  
**ACTO** : Cancelación de anotación de demanda.  
**SUMILLA** :

#### **IMPROCEDENCIA DE CANCELACIÓN POR CADUCIDAD DE DEMANDA**

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.

#### **I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA**

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la cancelación por caducidad de la anotación de demanda registrada en el asiento D00002 de la partida N° 11038724 del Registro de Predios de Arequipa por haber operado la caducidad al amparo de la Ley N° 26639.

A dicho efecto, se adjunta declaración jurada suscrita por Raúl Jesús Cuentas Gutiérrez, Carmen Noemí González Vda. de Cuentas, María del Pilar Cuentas González y Marianela Cuentas González, con firmas certificadas por el notario de Arequipa Rubén Bolívar Callata el 21/7/2022; y respecto de la firma de Raúl Jesús Cuentas Gutiérrez, certificada por el notario de Lima Luis Benjamín Gutiérrez Adrianzen el 22/7/2022.

#### **II. DECISIÓN IMPUGNADA**

El registrador público del Registro de Predios de Arequipa, César Suri Álvarez, tachó sustantivamente el título en los siguientes términos:

“Señor: CARLOS ALFREDO MONTES DE OCA VELARDE

1. ANTECEDENTES:

## RESOLUCIÓN No. 3789 - 2022 – SUNARP-TR

Se solicita el LEVANTAMIENTO DE ANOTACIÓN DE DEMANDA por CADUCIDAD del predio inscrito en la partida N° 11038724.

### 2. ANÁLISIS:

2.1. El Art. 42 inc. d) del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, respecto a la tacha sustantiva, *"el Registrador tachará el título presentado cuando (...) d) Existan obstáculos insalvables que emanen de la partida registral"*.

2.2. De acuerdo al precedente de observancia obligatoria aprobado por el Tribunal Registral en el XII Pleno: *"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"*.

2.3. Asimismo, de acuerdo al pronunciamiento del Tribunal Registral en la Resolución N° 1990-2022-SUNARP-TR-A de fecha 23-05-2022: *"únicamente podría cancelarse por caducidad las medidas cautelares dictadas al amparo del Código Procesal Civil, si a la fecha de entrada en vigencia de la Ley 28473 (19.03.2005) hubiera transcurrido el plazo de 5 años desde la fecha de su ejecución, sea que se tratase de medidas cautelares propiamente dichas o de medidas de ejecución, a los dos años de consentida o ejecutoriada la decisión que amparó la pretensión garantizada con esta. En el caso que nos atañe, será lo propio para las anotaciones de demanda, que conforme al artículo 3 de la Ley N° 26639, les regía el plazo de 10 años para que opere la caducidad"*.

2.4. De la calificación de los documentos presentados se observa que el embargo fue anotado el 27-06-2008, es decir, encontrándose vigente el Código Procesal Civil, desprendiéndose que la caducidad operaría desde el 27-06-2008, esto es con fecha posterior a la entrada en vigencia de la Ley N° 28473, por lo que la presente medida cautelar no se encuentra sujeta al plazo de caducidad.

### 3. DECISIÓN:

Por los fundamentos expuestos, el presente título ha sido TACHADO, en mérito de lo establecido en el artículo Art. 42 inc d) del RGRP."

## III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación sobre la base de los siguientes fundamentos:

- El registrador no precisa cuál sería el obstáculo insalvable que emana de la partida N° 11038724 del Registro de Predios de Arequipa.
- El precedente de observancia obligatoria del Tribunal Registral citado por el registrador no es aplicable al presente caso ya que la medida cautelar cuya caducidad se solicita se ordenó y sustanció conforme al Código Procesal Civil, conforme al artículo 625 del referido cuerpo

## RESOLUCIÓN No. 3789 - 2022 – SUNARP-TR

normativo. Asimismo, la Resolución N° 1990-2022-SUNARP-TR-A citada por el mismo registrador respalda nuestra solicitud.

- El registrador se contradice al aseverar por un lado que la medida cautelar no se encuentra sujeta al plazo de caducidad y por el otro dice que la caducidad operaría desde el 27/6/2008, pues a la actualidad han transcurrido más de diez años y la medida cautelar no ha sido renovada.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

#### **Partida electrónica N° 11038724 del Registro de Predios de Arequipa.**

En la citada partida se encuentra inscrito el inmueble ubicado en la Calle Beaterio N°s 242-244-246-248, distrito del cercado, provincia y departamento de Arequipa, cuyos titulares registrales son Carmen Tula Cuentas Gutiérrez, Raúl Jesús Cuentas Gutiérrez, Carmen Noemí González Vda. de Cuentas, María del Pilar Cuentas González y Marianela Cuentas González, conforme a los asientos C00001 y C00002 de la referida partida.

En el asiento D00002 corre anotada la demanda interpuesta por Oscar Félix García Fernández, Celia Modesta Saavedra Bejar y María Gaby Mamani Calle sobre nulidad de acto jurídico en contra de Carmen Tula Cuentas Gutiérrez y Raúl Jesús Cuentas Gutiérrez (sucesión de Gustavo Cuentas Gutiérrez). Dicha anotación fue ordenada por el Juez del primer juzgado especializado civil – módulo corporativo civil I, Aníbal Maraza Borda, asistido por el especialista legal Flavio Díaz Machaca. (Título archivado N° 35511 del 6/5/2008)

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Pedro Álamo Hidalgo.

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

- Si procede cancelar una medida cautelar de anotación de demanda trabada bajo las normas del actual Código Procesal Civil.

### VI. ANÁLISIS

1. El 27/6/1996 se publicó la Ley N° 26639, la cual entró en vigencia el 25/9/1996, y desarrolló entre otros aspectos el artículo 625 del Código Procesal Civil. Esta norma estableció:

“**Artículo 1.-** El plazo de caducidad previsto en el artículo 625 del Código Procesal Civil se aplica a todos los embargos y medidas cautelares

## RESOLUCIÓN No. 3789 - 2022 – SUNARP-TR

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.

Si se trata de medidas inscritas, se aplicará lo dispuesto por el segundo párrafo del Artículo 1.

**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:

“**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 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”.

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:

## RESOLUCIÓN No. 3789 - 2022 – SUNARP-TR

**“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 hubiera 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. 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.

5. 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”.

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. Aplicación inmediata de la norma es la que se hace 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 nueva<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> 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. 3789 - 2022 – SUNARP-TR

Asimismo, en las resoluciones precitadas se establece:

- 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, cual 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.

6. 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”.

7. Los criterios antes señalados han sido recogidos en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios<sup>2</sup>, 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.”

---

<sup>2</sup> Aprobado por Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN del 3/5/2013

## RESOLUCIÓN No. 3789 - 2022 – SUNARP-TR

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

**“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.

**8.** En el presente caso, se solicita la cancelación por caducidad de la anotación de demanda registrada en el asiento D00002 de la partida N° 11038724 del Registro de Predios de Arequipa, por haber operado la caducidad al amparo de la Ley N° 26639.

En el referido asiento D00002 se registró la resolución N° 01 del 9/4/2008, aclarada por Resolución N° 2 del 4/6/2008, expedidas por el Juez del Primer Juzgado Especializado Civil – Módulo corporativo civil I, Aníbal Maraza Borda, asistido por el especialista legal Flavio Díaz Machaca, en los seguidos por Oscar Félix García Fernández, Celia Modesta Saavedra Bejar y María Gaby Mamani Calle sobre nulidad de acto jurídico; asiento registral que se extendió en mérito al título archivado **N° 35511 del 6/5/2008**.

**9.** En aplicación del principio registral de prioridad preferente, contemplado en el numeral IX del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos y el artículo 2016 del Código Civil (por el cual 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), el asiento de inscripción de la anotación materia de análisis surtió efectos a partir del **6/5/2008**, esto es, cuando ya se encontraba vigente el nuevo texto del artículo 625 del Código Procesal Civil, modificado por Ley N° 28473 (**vigente desde el 19/3/2005**), el cual establece que la caducidad sólo procede para las medidas cautelares trabadas bajo la vigencia del

## RESOLUCIÓN No. 3789 - 2022 – SUNARP-TR

Código de Procedimientos Civiles de 1912, **mas no para las medidas cautelares como la que es materia de análisis, la cual ha sido trabada bajo las normas del vigente Código Procesal Civil**<sup>3</sup>.

En consecuencia, no es procedente el levantamiento por caducidad solicitado respecto de la medida cautelar anotada en el asiento D00002 de la partida N° 11038724 del Registro de Predios de Arequipa.

Por lo expuesto, corresponde **confirmar la tacha sustantiva** formulada por el registrador, al tratarse de un defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título, conforme al artículo 42 inciso a) del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos<sup>4</sup>.

Estando a lo acordado por unanimidad;

### VII. RESOLUCIÓN

**CONFIRMAR** la tacha sustantiva formulada por el registrador público del Registro de Predios de Arequipa al título referido en el encabezamiento, de conformidad con los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

FDO.

**PEDRO ÁLAMO HIDALGO**

Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral

**GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA**

Vocal de la Primera Sala del Tribunal Registral

**BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA**

Vocal de la Primera Sala del Tribunal Registral

---

<sup>3</sup> Conforme consta en el título archivado N° 35511 del 6/5/2008.

<sup>4</sup> Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución N° 146-2020-SUNARP-SA, publicada en el diario Oficial el Peruano el 15/10/2020.