



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN No. - 3579 -2022-SUNARP-TR

Lima, 09 de setiembre de 2022

**APELANTE** : **CRISTHIAN JOSÉ PÉREZ TAYPE.**  
**TÍTULO** : N° 2008159 del 11/7/2022.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 19574 del 12/8/2022.  
**REGISTRO** : Registro de Predios de Arequipa.  
**ACTO (s)** : Cancelación por caducidad de hipoteca y embargo.  
**SUMILLA(s)** :

#### **IMPROCEDENCIA DE CADUCIDAD DE HIPOTECA CONSTITUIDA A FAVOR DE EMPRESA DEL SISTEMA FINANCIERO**

No procede cancelar por caducidad una hipoteca constituida a favor de una entidad del sistema financiero si efectuado el cómputo del plazo de diez años a partir del vencimiento de la obligación garantizada, conforme al artículo 120 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, concordante con el artículo 3 de la Ley N° 26639, éste no se ha cumplido antes de la vigencia de la Ley N° 26702.

#### **IMPROCEDENCIA DE CANCELACIÓN POR CADUCIDAD DE EMBARGO**

No procede cancelar por caducidad, en virtud de la Ley N° 26639, un embargo dispuesto al amparo del Código Procesal Civil en fecha posterior a la entrada en vigencia de la Ley N° 28473.

#### **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 la hipoteca inscrita en el asiento D00002 y del embargo inscrito en el asiento D00004 de la partida electrónica N° 01156913 del Registro de Predios de Arequipa.

Para tal efecto se presenta la siguiente documentación:

- Solicitud de cancelación por caducidad suscrita por Cristhian José Pérez Taype.
- Declaración jurada suscrita por Cristhian José Pérez Taype, con firma certificada por notario de Arequipa Hugo J. Caballero Laura el 6/7/2022.

#### **II. DECISIÓN IMPUGNADA**

La registradora pública del Registro de Predios de Arequipa Sandra Mónica Torres Manrique denegó la inscripción solicitada formulando tacha sustantiva en los siguientes términos:

## RESOLUCIÓN No. - 3579 -2022-SUNARP-TR

Señor(es): CRISTHIAN JOSÉ PÉREZ TAYPE

### ANTECEDENTES:

Se solicita la inscripción de cancelación por caducidad de hipoteca (as. 2-D) y embargo (As. 4-D) de la partida 1156913.

Se tacha el presente título por cuanto:

### ANÁLISIS:

1. El artículo 120 del RIRP señala "La inscripción de los gravámenes a que se refiere el primer párrafo del artículo 3 de la Ley N° 26639 caduca a los 10 años de la fecha del asiento de presentación del título que los originó... Lo dispuesto por el artículo 3 de la Ley N° 26639 no es de aplicación para los gravámenes constituidos en favor de las empresas del sistema financiero".

Vista la partida registral, la hipoteca que se pretende levantar fue constituida a favor de Edpymes Crear Arequipa hoy COMPARTAMOS FINANCIERA, entidad que pertenece al sistema financiero, no procediendo su levantamiento por caducidad.

2. El Artículo 122 "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".

Visto el embargo a que se refiere el asiento 0004 del rubro D) el mismo fue constituido mediante expediente iniciado en el año 2009, es decir al amparo del Código Procesal Civil por lo que tampoco estaría sujetas al plazo de caducidad.

### DECISIÓN

Conforme el art. 42 b) del RGRP se tacha el título presentado, se dispone la devolución de la documentación presentada.

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- Respecto del asiento D00002 del rubro gravámenes y cargas, de acuerdo al artículo 3 de la Ley N° 26639, la caducidad de las inscripciones de las hipotecas opera luego de haber transcurrido más de 10 años desde la inscripción de las mismas o, en su caso, 10 años desde el plazo de vencimiento; no estableciéndose ninguna distinción si la hipoteca se ha constituido a favor de particulares o entidades del sistema financiero; dicho de otro modo, se aplica a todas las hipotecas en general.
- Además, la ley N° 26639 se encuentra por encima del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios que es un reglamento de naturaleza administrativa. Por tanto, el pedido de cancelación del asiento registral en referencia resulta procedente, en aplicación de dicha ley, teniendo en

## **RESOLUCIÓN No. - 3579 -2022-SUNARP-TR**

cuenta que la inscripción de la hipoteca en cuestión data del 16/2/2009, habiendo transcurrido más de 13 años a la fecha.

- Respecto del asiento D00004 del rubro gravámenes y cargas, la Ley N° 26639 entró en vigencia el 16/6/1996, es decir, con posterioridad a la vigencia del Código Procesal Civil, por tanto, la referida ley resulta aplicable a todas las medidas cautelares dictadas con vigencia del Código Procesal Civil. Entonces, de acuerdo al artículo 3 de la Ley N° 26639, la medida de embargo inscrita en el asiento registral en referencia, que data del 26/1/2010, ha caducado al haber transcurrido más de 12 años.

#### **IV. ANTECEDENTE REGISTRAL**

##### **Partida electrónica N° 01156913 del Registro de Predios de Arequipa**

En la citada partida se encuentra registrado el local comercial denominado "Stand 13" ubicado en la zona interior del mercado San Camilo, Manzana C-7, distrito, provincia y departamento de Arequipa, cuyo titular registral es Cristhian José Pérez Taype conforme al asiento C00008 de la referida partida.

En el asiento D00002 se encuentra inscrita la hipoteca otorgada por la sociedad conyugal conformada por Augusto Arias Ochoa y Felipa Carrazco Moscoso a favor de EDPYME CRÉDITOS AREQUIPA S.A. por el monto de US\$ 17,000.00 dólares americanos, constituida mediante escritura pública de fecha 23/4/2008 otorgada ante notario de Arequipa Javier Rodríguez Velarde. Dicha hipoteca se inscribió en mérito del título archivado N° 6894 del 27/1/2009.

En el asiento D00004 consta anotado el embargo trabado hasta por la suma de S/. 40,000.00 nuevos soles, en mérito de la Resolución N° 02-2009 del 9/11/2009 expedida por el Juez del Primer Juzgado Mixto Módulo Básico de Justicia de Paucarpata Aníbal Maraza Borda y el especialista legal Víctor Raúl Álvarez Esquivias, en los seguidos por CAJA MUNICIPAL DE AHORRO Y CRÉDITO AREQUIPA contra Augusto Arias Ochoa y Felipa Carrazco Moscoso, sobre obligación de dar suma de dinero (Expediente N° 0298-2009-22-0410-JM-CI-01). Dicho embargo se inscribió en mérito del título archivado N° 4405 del 18/1/2010.

#### **V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES**

Interviene como ponente la vocal Beatriz Cruz Peñaherrera.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

- Si procede cancelar por caducidad una hipoteca constituida a favor de una entidad del sistema financiero cuando efectuado el cómputo del plazo de diez años a partir del vencimiento de la obligación garantizada (conforme al artículo 120 del Reglamento de Inscripciones del Registro de

## RESOLUCIÓN No. - 3579 -2022-SUNARP-TR

Predios, concordante con el artículo 3 de la Ley N° 26639), éste no se ha cumplido antes de la vigencia de la Ley N° 26702.

- Si procede cancelar por caducidad, en virtud de la Ley N° 26639, un embargo dispuesto al amparo del Código Procesal Civil en fecha posterior a la entrada en vigencia de la Ley N° 28473.

### VI. ANÁLISIS

1. El T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP) regula la extinción de inscripciones y anotaciones preventivas. Así, el artículo 94 literal d) del RGRP señala que la cancelación total de las inscripciones y anotaciones preventivas se extiende -entre otras razones- cuando se haya producido la caducidad de la inscripción **por mandato de la Ley o por el transcurso del tiempo previsto en ella.**

Es decir, la caducidad se produce por el plazo que establezca la ley o porque la naturaleza del acto o la configuración de este ha establecido un plazo para ello.

2. La extinción de la hipoteca se encuentra prevista en el artículo 1122 del Código Civil, que señala:

“La hipoteca se acaba por:

1. Extinción de la obligación que garantiza.
2. Anulación, rescisión o resolución de dicha obligación.
3. Renuncia escrita del acreedor.
4. Destrucción total del inmueble.
5. Consolidación.”

Como puede notarse, no se había previsto la extinción de la hipoteca por su caducidad.

3. Mediante Ley N° 26639<sup>1</sup> se introdujo el mecanismo en virtud del cual el interesado se encuentra facultado para solicitar el levantamiento de gravámenes que se encuentran inscritos en la partida registral y que por diversas razones no han sido cancelados a pesar del tiempo transcurrido.

Nótese que no se trata de una cancelación que haga el registrador de oficio, pues la Ley N° 26639 prevé que la caducidad se extiende a instancia de parte y mediante declaración jurada con firma certificada<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Publicada en el diario oficial “El Peruano” el 27/6/1996.

<sup>2</sup> **Artículo 1.-** (...)

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.  
(...)

## **RESOLUCIÓN No. - 3579 -2022-SUNARP-TR**

Se puede apreciar que a partir de la vigencia de esta norma se introduce un nuevo modo de extinguir las hipotecas, esto es, mediante la caducidad, conforme lo ha establecido este Tribunal en el Cuarto Pleno del Tribunal Registral, desarrollado los días 6 y 7 de junio de 2003, en el que se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

### **"CAUSAL DE EXTINCIÓN DE HIPOTECA.**

El artículo 3 de la Ley N° 26639 ha introducido una nueva causal de extinción de la hipoteca, adicional a las señaladas en el artículo 1122 del Código Civil".

La razón está en que como consecuencia del transcurso del plazo de extinción contemplado en el artículo 3 de la Ley N° 26639 no solamente se va a extinguir la inscripción de la hipoteca, sino también la hipoteca misma, al ser su registro un requisito de validez, según se señala en el numeral 3 del artículo 1099 del Código Civil.

**4.** El artículo 3 de la Ley N° 26639 establece lo siguiente:

“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.”

Como puede apreciarse, dicho artículo establece que la caducidad se producirá transcurrido el plazo de 10 años, plazo que debe empezar a computarse desde distintas fechas, según se trate de gravámenes que garantizan créditos o no:

- Si se trata de gravámenes que no garantizan créditos, el plazo de 10 años se computa desde la fecha de la inscripción. Esto es, desde la fecha del asiento de presentación del título, pues conforme al artículo IX del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos los efectos de los asientos registrales se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación.
- Si se trata de gravámenes que garantizan créditos, el plazo de 10 años para que opere la caducidad se computa desde la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado.

**5.** El 9 de diciembre de 1996 se publicó la Ley N° 26702, la que en su artículo 172, segundo párrafo, estableció:

“La liberación y extinción de toda garantía real constituida en favor de las empresas del sistema financiero requiere ser expresamente declarada por la empresa acreedora. La extinción dispuesta por el artículo 3 de la

## RESOLUCIÓN No. - 3579 -2022-SUNARP-TR

Ley N° 26639 no es de aplicación para los gravámenes constituidos en favor de una empresa".

Así, la Ley N° 26702 limitó las consecuencias y efectos de la Ley N° 26639 - ley posterior prima sobre ley anterior y ley especial prima sobre ley general. Esta ley posterior N° 26702 modificó el ámbito de aplicación de la Ley N° 26639 al impedir que se cancelen por caducidad los gravámenes constituidos a favor de empresas del sistema financiero. Ello supone en estricto la aplicación inmediata de la Ley N° 26702, al margen que la hipoteca en cuestión se haya constituido e inscrito con anterioridad a su entrada en vigencia.

No obstante ello, esta instancia entendió que, si a la fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 26702 ya había transcurrido el plazo de caducidad de la hipoteca constituida a favor de una entidad del sistema financiero, procederá su cancelación, a pesar de la existencia de esta norma, en razón de que la norma jurídica precitada no puede ser aplicada retroactivamente.

6. En este sentido el Tribunal Registral aprobó como precedente de observancia obligatoria el siguiente criterio<sup>3</sup>:

### **CADUCIDAD DE GRAVÁMENES CONSTITUIDOS A FAVOR DE ENTIDADES DEL SISTEMA FINANCIERO**

"Pueden cancelarse en mérito a la Ley 26639 los gravámenes cuyo plazo de caducidad se haya cumplido entre el 25/9/1996 (fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 26639) y el 9/12/1996 (fecha de publicación de la Ley N° 26702), aun cuando hayan sido constituidos a favor de entidades del Sistema Financiero."

Criterio adoptado en la Resolución N° 040-2002-ORLL/TR del 22 de marzo de 2002, publicada el 5 de abril de 2002.

En los considerandos de la resolución en que se sustenta el precedente antedicho se señala:

- En el período comprendido entre el 25/9/1996 y el 9/12/1996, lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley N° 26639 estuvo vigente sin restricción alguna, aplicándose a todas las hipotecas inclusive a las constituidas a favor de las entidades del sistema financiero.
- Lo dispuesto en el artículo 172 de la Ley N° 26702 no puede aplicarse retroactivamente a los hechos producidos en dicho período, en virtud del principio de irretroactividad de la ley consagrado en el artículo III del Título Preliminar del Código Civil y en el artículo 103 de la Constitución Política del Perú.
- La caducidad no admite interrupción ni suspensión, por lo que, si con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley N° 26702 ya había

---

<sup>3</sup> Aprobado en el II Pleno del Tribunal Registral, realizado los días 29 y 30 de noviembre de 2002, y publicado en el diario oficial "El Peruano" el 22/1/2003.

## RESOLUCIÓN No. - 3579 -2022-SUNARP-TR

transcurrido el plazo de caducidad previsto en el artículo 3 de la Ley 26639, ésta surtió plenamente sus efectos.

- En cambio, si el plazo de caducidad no había transcurrido a la fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 26702 (10/12/1996), no procederá la aplicación de la Ley N° 26639, requiriéndose pronunciamiento expreso de cancelación por la entidad del sistema financiero acreedora.

En tal sentido, **están sujetas al plazo de caducidad establecido en el artículo 3 de la Ley N° 26639 las hipotecas otorgadas a favor de entidades pertenecientes al sistema financiero**, tanto las que garantizaban obligaciones determinadas como las que garantizaban obligaciones indeterminadas, **siempre y cuando los plazos de caducidad establecidos en la Ley N° 26639 hubiesen transcurrido antes de la entrada en vigencia de la Ley N° 26702, es decir hasta el 9/12/1996.**

7. El artículo 120 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios regula el cómputo del plazo de caducidad a que se refiere la Ley N° 26639 de la siguiente manera:

### **“Artículo 120.- Caducidad de la inscripción de los gravámenes**

La inscripción de los gravámenes a que se refiere el primer párrafo del artículo 3 de la Ley N° 26639 caduca a los 10 años de la fecha del asiento de presentación del título que los originó. Se encuentran comprendidas dentro de este supuesto las inscripciones correspondientes a gravámenes que garantizan obligaciones que no tienen plazo de vencimiento; en éstas deberá entenderse que la obligación es exigible inmediatamente después de contraída, en aplicación del artículo 1240 del Código Civil, salvo que el plazo se hubiera hecho constar en el Registro, en cuyo caso el cómputo se hará conforme al siguiente párrafo.

En el caso de gravámenes que garantizan créditos a que se refiere el segundo párrafo del artículo 3 de la Ley N° 26639, la inscripción caduca a los 10 años contados desde la fecha de vencimiento del crédito, siempre que éste pueda determinarse del contenido del asiento o del título. Tratándose de inscripciones correspondientes a gravámenes que garantizan obligaciones que remiten el cómputo del plazo a un documento distinto al título archivado y dicho documento no consta en el Registro, así como las que garantizan obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas que por su naturaleza o por la circunstancias que consten en el título no estén concebidas para asegurar operaciones múltiples, sólo caducarán si se acredita fehacientemente con instrumento público el cómputo del plazo o el nacimiento de la obligación, según corresponda, y ha transcurrido el plazo que señala este párrafo, contado desde la fecha de vencimiento de la obligación garantizada.

**Lo dispuesto por el artículo 3º de la Ley N° 26639 no es de aplicación para los gravámenes constituidos a favor de las empresas del sistema financiero”.**

(Lo resaltado es nuestro).

8. En el presente caso, revisada la partida electrónica N° 01156913 del Registro de Predios de Arequipa, se advierte que en el asiento D00002 se

## RESOLUCIÓN No. - 3579 -2022-SUNARP-TR

encuentra inscrita la hipoteca otorgada por la sociedad conyugal conformada por Augusto Arias Ochoa y Felipa Carrazco Moscoso a favor de EDPYME CRÉDITOS AREQUIPA S.A. por el monto de US\$ 17,000.00 dólares americanos, constituida mediante escritura pública de fecha 23/4/2008 otorgada ante notario de Arequipa Javier Rodríguez Velarde.

9. De la revisión de la ficha N° 10342 que continúa en la partida electrónica N° 13777030 del Registro de Sociedades de Lima (que proviene de la Oficina Registral de Arequipa), correspondiente a EDPYME CRÉDITOS AREQUIPA S.A., se advierte lo siguiente:

En el asiento b.5) de la ficha citada **se registró la modificación del estatuto con el objeto de adecuarlo a la Ley N° 26702** (Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros). Asimismo, se publicitó que la denominación de la sociedad es EDPYME CRÉDITOS AREQUIPA S.A. (abreviatura: EDPYME CREAM AREQUIPA).

En el asiento B00027 se advierte que, mediante Resolución SBS N° 11057, se aprobó el acuerdo de junta general de accionistas de modificar el estatuto de la sociedad, transformándola a una empresa financiera y cambiando su denominación a FINANCIERA CRÉDITOS AREQUIPA S.A. (denominación abreviada: FINANCIERA CREAM). Al respecto, en el asiento B00028 se precisó el artículo 2 del estatuto de la sociedad indicando que: **“La sociedad se organiza como una empresa financiera, de acuerdo a lo señalado por la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, Ley N° 26702** y demás normas aplicables.” Asimismo, se indicó que puede realizar todas las operaciones y prestar los servicios señalados en el numeral 2 del artículo 282 y 284 de la referida Ley.

En el asiento B00036 se advierte que, mediante Resolución SBS N° 8123-2014, se aprobó la modificación total del estatuto de la sociedad mediante la cual, entre otras cosas, se varió la denominación de la sociedad a “COMPARTAMOS FINANCIERA S.A.” (denominación abreviada: COMPARTAMOS FINANCIERA), ratificando la regulación de sus operaciones y servicios que brinde bajo la Ley N° 26702.

En el asiento B00043 consta registrado el cambio de domicilio de la sociedad hacia la ciudad de Lima, pudiendo establecer agencias u oficinas especiales en cualquier lugar del Perú, previa autorización de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

En el asiento B00047 se advierte que se aprobó la modificación total del estatuto de la sociedad mediante la cual, entre otras cosas, se ratificó la regulación de sus operaciones y servicios que brinde bajo la Ley N° 26702, así como la posibilidad de emitir dinero electrónico y todas aquellas operaciones vinculadas a esta actividad, previa autorización de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

## RESOLUCIÓN No. - 3579 -2022-SUNARP-TR

Finalmente, verificado el portal web de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP, se advierte que COMPARTAMOS FINANCIERA S.A. se encuentra dentro de la lista de empresas financieras supervisadas por dicha entidad.

Por todo lo expuesto, se verifica que COMPARTAMOS FINANCIERA S.A. (antes EDPYME CRÉDITOS AREQUIPA S.A.) es una entidad del sistema financiero y por tanto regida por la Ley N° 26702. Por tanto, nos encontramos frente a la misma persona jurídica con distinta denominación social.

**10.** En efecto, la hipoteca materia del título apelado -en principio-, no podría ser cancelada por caducidad conforme al artículo 172 de la Ley N° 26702, ya que ésta fue constituida a favor de una entidad del sistema financiero.

A continuación, queda por determinar si a la fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 26702 había transcurrido o no el plazo de 10 años al que alude la Ley N° 26639, conforme a lo establecido en el precedente de observancia obligatoria precitado en los considerandos que anteceden.

Al respecto, revisados los antecedentes registrales se tiene que la hipoteca fue constituida mediante escritura pública del 23/4/2008 e inscrita el 27/1/2009, esto es, que a la fecha de su constitución e inscripción la citada Ley N° 26702 ya se encontraba vigente. Por tanto, se advierte que la hipoteca *submateria* no se encuentra bajo los alcances de la Ley N° 26639, en virtud de lo prescrito por el artículo 172 de la Ley N° 26702.

Bajo tales consideraciones, corresponde **confirmar el numeral 1 de la tacha sustantiva** formulada por la registradora.

**11.** Respecto al punto 2 de la denegatoria de inscripción, el administrado solicita, al amparo de la Ley N° 26639 la cancelación por caducidad del embargo inscrito en el asiento D00004 de la partida electrónica N° 01156913 del Registro de Predios de Arequipa.

La registradora sostiene que, de acuerdo al artículo 122 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (en adelante, RIRP), el embargo inscrito en el asiento D00004 de la partida electrónica N° 01156913 del Registro de Predios de Arequipa no está sujeto al plazo de caducidad por cuanto fue constituido mediante expediente judicial iniciado en el año 2009.

Por tal razón, a criterio de esta Sala corresponde determinar si procede cancelar por caducidad, en virtud de la Ley N° 26639, un embargo dispuesto al amparo del Código Procesal Civil en fecha posterior a la entrada en vigencia de la Ley N° 28473.

## RESOLUCIÓN No. - 3579 -2022-SUNARP-TR

12. El texto primigenio del artículo 625 del Código Procesal Civil establecía:

“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”.

13. El 27 de junio de 1996 se publicó la Ley N° 26639, la cual entró en vigencia el 25 de setiembre de 1996. Esta norma estableció 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.”

Así, las mencionadas normas establecían 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, y;
- b) Cinco años contados desde la ejecución de la medida cautelar, es decir, desde su inscripción en el Registro, salvo que fuera renovada.

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

## RESOLUCIÓN No. - 3579 -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 glosado artículo 625, por cuanto queda claro que las medidas cautelares trabadas conforme a las normas del Código Procesal Civil no caducarán.

Con el nuevo texto del artículo 625 del Código Procesal Civil, vigente desde el 19/3/2005, 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 cualquiera de los plazos señalados por los párrafos primero o segundo del artículo 625 del Código Procesal Civil, conforme al texto original.

El problema presentado se refiere a uno de aplicación de la ley en el tiempo, para lo cual deberá desarrollarse el marco legal respectivo.

**15.** El artículo 103 de la Constitución Política del Perú<sup>4</sup> establece que:

“Pueden expedirse leyes especiales porque así lo exige la naturaleza de las cosas, pero no por razón de la diferencia de las personas. La ley, desde su entrada en vigencia, se aplica a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes y no tiene fuerza ni efectos retroactivos; salvo, en ambos supuestos, en materia penal cuando favorece al reo. La ley se deroga sólo por otra ley. También queda sin efecto por sentencia que declara su inconstitucionalidad (...)”.

Por su parte, el artículo 109 señala que “La ley es obligatoria desde el día siguiente de su publicación en el diario oficial, salvo disposición contraria de la misma ley que posterga su vigencia en todo o en parte”.

A su vez, el artículo III del Título Preliminar del Código Civil establece que: “La ley se aplica a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. No tiene fuerza ni efectos retroactivos, salvo las excepciones previstas en la Constitución Política del Perú”.

---

<sup>4</sup> Conforme al texto incorporado por la Ley 28389 publicada el 17/11/2004.

## RESOLUCIÓN No. - 3579 -2022-SUNARP-TR

De esta manera se ha establecido una correlación entre la norma constitucional y el Código Civil, recogiendo la teoría de la aplicación inmediata de las normas y de los hechos cumplidos.

Aplicación inmediata de la norma es aquella 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 aquél en que es derogada o modificada.

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>5</sup>

**16.** Asimismo, debe tenerse en cuenta que en el presente caso estamos ante un conflicto de normas procesales en el tiempo, razón por la que resulta necesario evaluar si en el Código adjetivo existen disposiciones distintas, pues si bien la Constitución Política del Perú proscribía la aplicación retroactiva de una norma, salvo en materia penal<sup>6</sup>, no prohíbe su aplicación ultractiva<sup>7</sup> razón por la que legislativamente podría incorporarse alguna disposición en tal sentido.

Al respecto, la Segunda Disposición Final del Código Procesal Civil establece que: “Las normas procesales son de aplicación inmediata, incluso al proceso en trámite. Sin embargo, continuarán rigiéndose por la norma anterior: las reglas de competencia, los medios impugnatorios interpuestos, los actos procesales con principio de ejecución y los plazos que hubieran empezado”.

La mencionada disposición también consagra en el ámbito procesal el principio de aplicación inmediata de la nueva norma, exceptuándose determinados aspectos que podrían incidir negativamente en el desarrollo del proceso.

Refiriéndose a ella y a la Quinta Disposición Transitoria del Código Procesal Civil<sup>8</sup>, Juan Monroy Gálvez señala que, “teniendo en cuenta que el nuevo Código Procesal postula un sistema fundamentalmente distinto al contenido en el derogado, resulta evidente, como ya se expresó, que se haya optado por la ultractividad de la ley derogada. Sin embargo, para

---

<sup>5</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.

<sup>6</sup> En doctrina también se admite la retroactividad de una norma cuando interpreta una norma anterior.

<sup>7</sup> Según Marcial Rubio Correa (Ob. cit. p. 23), aplicación ultractiva de una norma es aquella que se hace a los hechos, relaciones y situaciones que ocurren luego de que ha sido derogada o modificada de manera expresa o tácita, es decir, luego de que termina su aplicación inmediata.

<sup>8</sup> Quinta Disposición Transitoria. -

“Como excepción a lo dispuesto en la Segunda Disposición final, los procesos iniciados antes de la vigencia de este Código, continuarán su trámite según las normas procesales con las cuales se iniciaron.

Los procesos que se inicien a partir de la vigencia de este Código, se tramitan conforme a sus disposiciones”.

## RESOLUCIÓN No. - 3579 -2022-SUNARP-TR

la modificación futura de las normas contenidas en el Código, este propone la aplicación inmediata de la nueva ley, salvo que haya actos procesales ya iniciados bajo el ámbito de la ley derogada y otras situaciones que afecten el desarrollo procesal y con él el derecho a un debido proceso como, por ejemplo, las reglas de competencia, los medios impugnatorios interpuestos o los plazos que hubieran empezado a transcurrir”.<sup>9</sup>

**17.** Podrá apreciarse que la referida Segunda Disposición Final del Código Procesal Civil, si bien establece la aplicación inmediata de la nueva norma procesal, excepcionalmente incorpora la ultractividad de la norma anterior, entre otros supuestos, para los plazos que hubieran empezado a transcurrir.

Al respecto, debe señalarse que la finalidad de la aplicación ultractiva de una norma procesal es impedir que se afecte el desarrollo y el debido proceso, lo cual ocurriría si se modifican o eliminan los plazos, fundamentalmente el otorgado a las partes para ejercitar algún acto dentro del proceso, como es contestar una demanda, deducir excepciones, formular recursos impugnativos, entre otros.

Ello no ocurre con los plazos de caducidad de las medidas cautelares contemplados por el texto original del artículo 625 del Código Procesal Civil, pues éstos se refieren a la extinción por el transcurso del tiempo de las medidas cautelares que garantizan la ejecución de la decisión final emitida en el proceso principal, cuya eliminación normativa no afecta para nada el desarrollo y el debido proceso.

De lo expresado se concluye que no resulta procedente la aplicación ultractiva del texto primigenio del artículo 625 del Código Procesal Civil para los plazos de caducidad que hubieran empezado a transcurrir antes de la fecha de vigencia de la Ley N° 28473.

**18.** De todo lo expuesto se concluye lo siguiente:

A) En el supuesto a) del numeral 14 del análisis, 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 actual, cual es el transcurso del tiempo, no se ha cumplido. Por tanto, en los términos del artículo 103 de la Constitución Política del Perú, como del artículo III del Título Preliminar del Código Civil, no estamos ante una situación existente, sino tan solo potencial o expectaticia, por lo que en dicho supuesto y en virtud de la aplicación inmediata de la norma bajo la teoría de los hechos cumplidos, no procederá declarar la caducidad de dichas medidas cautelares, en virtud de lo establecido por la Ley N° 28473.

---

<sup>9</sup> Juan Monroy Gálvez. Materiales de Enseñanza en Teoría del Proceso, Universidad de San Martín de Porres, Lima, 1997.

## RESOLUCIÓN No. - 3579 -2022-SUNARP-TR

B) En el supuesto b) del numeral 14 del análisis, sí procederá declarar la caducidad de dichas medidas cautelares, por cuanto, a la fecha de la vigencia de la Ley N° 28473, la caducidad ya era real, actual, pues había operado por la verificación del hecho jurídico que permite hacerla actual, cual es el transcurso del plazo establecido por la primigenia redacción del artículo 625 del Código Procesal Civil, por lo tanto, y en aplicación de lo establecido por el artículo 103 de la Constitución Política del Perú y el artículo III del Título Preliminar del Código Civil, estamos ante una situación existente a dicha fecha, por tanto, la caducidad ya ha operado.

**19.** Por tales consideraciones, en el XII Pleno Registral (publicado en el diario oficial “El Peruano” el 13/9/2005) se ha establecido como precedente de observancia obligatoria<sup>10</sup> el siguiente criterio:

### **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 interpretativo que se sustenta en las Resoluciones N° 407-2005-SUNARP-TR-L del 8/7/2005, 408-2005-SUNARP-TR-L del 8/7/2005, 406-2005-SUNARP-TR-L del 8/7/2005 y 121-2005-SUNARP-TR-A del 8/7/2005.<sup>11</sup>

**20.** Dicho criterio ha sido recogido en el primer párrafo de la Sexta Disposición Transitoria del vigente Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios<sup>12</sup>, aprobado por Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN del 3/5/2013, señalando 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

---

<sup>10</sup> **Artículo 158 del Reglamento General de los Registros Públicos.- Precedentes de observancia obligatoria.-** Constituyen precedentes de observancia obligatoria los acuerdos adoptados por el Tribunal Registral en los Plenos Registrales, que establecen criterios de interpretación de las normas que regulan los actos y derechos inscribibles, a ser seguidos de manera obligatoria por las instancias registrales, en el ámbito nacional, mientras no sean expresamente modificados o dejados sin efecto mediante otro acuerdo de Pleno Registral, por mandato judicial firme o norma modificatoria posterior.  
(...).

<sup>11</sup> Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 13 de setiembre de 2005.

<sup>12</sup> Publicado en el diario oficial El Peruano el 4/5/2013 y entró en vigencia el 14/6/2013.

## RESOLUCIÓN No. - 3579 -2022-SUNARP-TR

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.” (El subrayado es nuestro).

**Entonces, únicamente podrán cancelarse por caducidad las medidas cautelares dictadas al amparo del Código Procesal Civil, si a la fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 28473 (19/3/2005) hubieran transcurrido: el plazo de cinco años desde la fecha de su ejecución: o, el plazo de dos años desde que quedó consentida o ejecutoriada la decisión que amparó la pretensión garantizada con ésta.**

Asimismo, cabe señalar que el artículo 122 del citado Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios dispone 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”.

**21.** En el presente caso se solicita, al amparo de la Ley N° 26639, la cancelación por caducidad del embargo inscrito en el asiento D00004 de la partida N° 01156913 del Registro de Predios de Arequipa.

En tal sentido, corresponde a esta instancia determinar la procedencia de la cancelación por caducidad del embargo rogado.

**22.** De la revisión del título archivado N° 4405 del 18/1/2010, que diera mérito a la inscripción del asiento D00004 de la partida señalada en el párrafo anterior, podemos advertir que la medida de embargo fue ordenada mediante Resolución N° 02-2009 del 9/11/2009 expedida por el Juez del 1° Juzgado Mixto Módulo Básico de Justicia de Paucarpata Aníbal Maraza Borda y el especialista legal Víctor Raúl Álvarez Esquivias (Expediente N° 0298-2009-22-0410-JM-CI-01), en los seguidos por la CAJA MUNICIPAL DE AHORRO Y CRÉDITO DE AREQUIPA contra Augusto Arias Ochoa y Felipa Carrazco Moscoso sobre obligación de dar suma de dinero.

Asimismo, revisado el indicado título archivado, se verifica que el embargo fue trabado bajo las normas del Código Procesal Civil.

De acuerdo a lo expuesto, el embargo materia de análisis fue anotado en mérito al título archivado N° 4405 del **18/1/2010**, según lo dispuesto en la Resolución N° 02-2009 del 9/11/2009 expedida por el Juez del 1° Juzgado Mixto Módulo Básico de Justicia de Paucarpata Aníbal Maraza Borda y el especialista legal Víctor Raúl Álvarez Esquivias (Expediente N° 0298-2009-22-0410-JM-CI-01).

## **RESOLUCIÓN No. - 3579 -2022-SUNARP-TR**

Conforme se aprecia de lo descrito en los párrafos precedentes, el embargo fue trabado y registrado cuando ya se encontraba vigente la Ley N° 28473 que modificó el artículo 625 del Código Procesal Civil.

Por tanto, el embargo materia de la presente rogatoria no se encuentra sujeto a plazo de caducidad alguno, de conformidad con el texto actual del artículo 625 del Código Procesal Civil y el artículo 122 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

En consecuencia, no es procedente el levantamiento por caducidad solicitado respecto del embargo anotado en el asiento D00004 de la partida N° 01156913 del Registro de Predios de Arequipa.

En tal sentido, corresponde **confirmar el numeral 2 de la tachá sustantiva** decretada por la primera instancia.

Estando a lo acordado por unanimidad;

### **VII. RESOLUCIÓN**

**CONFIRMAR los numerales 1 y 2 de la tachá sustantiva** formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Arequipa al título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos 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 del Tribunal Registral

**BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA**

Vocal del Tribunal Registral