



PERÚ Ministerio de Justicia y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. -1447-2013-SUNARP-TR-L

Lima,

06 SET. 2013

APELANTE : DANIEL CUENTAS PINO
TÍTULO : N° 333204 del 10/4/2013.
RECURSO : H.T.D. N° 59308 del 8/7/2013.
REGISTRO : Predios de Lima
ACTO (s) : Disolución y liquidación de patrimonio
SUMILLA :

PRINCIPIO DE PRIORIDAD EXCLUYENTE

En aplicación del principio de prioridad excluyente, no puede acceder al registro un título incompatible con otro ya inscrito, de modo tal que no procede registrar en el Registro de Predios, la disolución y liquidación del patrimonio de una persona que ya no tiene dominio inscrito por haberlo transferido a un tercero.



EFFECTOS DE LA SENTENCIA DE INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO

La declaración de ineficacia de un acto jurídico (acción pauliana) da lugar a que el acto jurídico fraudulento que ha sido cuestionado judicialmente sea inoponible solo frente al acreedor demandante de la acción, pero no frente a terceros. Dicha acción no tiene efecto erga omnes, de modo que frente a todos los demás distintos del acreedor demandante, el acto jurídico traslativo de dominio es perfecto.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Con el presente título se solicita la inscripción de la disolución y liquidación del patrimonio del señor Manuel Cotrina Díaz en la partida N° 11104786 del Registro de Predios de Lima correspondiente al predio constituido por el departamento N° 501 del Edificio B con frente a la Av. Circunvalación N° 182, en el Condominio Golf de los Inkas en el distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima.

El título presentado está conformado por:

- Copia certificada de la Resolución N° 0194-2012/CCO-INDECOPI del 9/1/2012 expedida por la Comisión de Procedimientos Concursales de Indecopi.
- Copia certificada de las páginas del diario El Peruano del aviso de la disolución y liquidación del patrimonio del señor Manuel Cotrina Díaz.
- Escrito de subsanación del 30/4/2013.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Lima, Edgar Alberto Pérez Eyzaguirre, observó el título en los siguientes términos:



RESOLUCIÓN No.: 1447 -2013-SUNARP-TR-L

"Visto lo señalado en el escrito presentado en el reingreso y considerando que la sentencia de ineficacia de acto jurídico registrada en el asiento D0003 del rubro de Gravámenes y Cargas de la Partida N° 11104786 del Registro de Predios de Lima, no surte efecto de la nulidad del acto jurídico; y que la ineficacia favorece únicamente al acreedor que la ha solicitado, a efectos de que pueda asegurar el pago de su crédito, conforme a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 195 del Código Civil, subsiste la observación anterior en el sentido que:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.1 de la Ley General del Sistema Concursal, procede la inscripción de la resolución que declara la disolución y liquidación en los Registros Públicos en los que se encuentren inscritos los bienes del deudor, sin embargo, en el presente caso se ha solicitado la inscripción de la disolución del patrimonio del señor Manuel Cotrina Díaz en la Partida N° 11044786 del Registro de Predios, en la que figura como titular del dominio del predio la señora Dora Díaz Gonzales de Cotrina y no el deudor. Aclárese en la forma legal que corresponda.

Fundamento legal: Además de las normas ya citadas, los artículos 2001 y 2015 del Código Civil, artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos."

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación en los siguientes fundamentos:

La ineficacia que opera contra el acto de traslación de dominio a favor de Dora Díaz Gonzáles de Cotrina, se produjo mediante contrato de donación, en claro fraude y perjuicio contra los acreedores del señor Manuel Cotrina Díaz.

Si bien el contrato referido es válido, el mismo no produce efectos jurídicos, esto es, la traslación de propiedad no se efectúa, al menos contra el acreedor que inició la acción pauliana, quien puede iniciar las acciones correspondientes para la ejecución del inmueble y posterior cobro de su acreencia, quien a su vez, es uno de los acreedores cuyo crédito ha sido debidamente reconocido por el Indecopi.

La acción pauliana es aquella por la cual el acreedor solicita que quede sin efecto el acto realizado por el deudor, el cual comporta una disminución del patrimonio de éste y que hace imposible el pago de sus acreencias, es por ello que se recurre al órgano jurisdiccional con el fin de solicitar se revoque el acto celebrado con un tercero, para que el acreedor pueda hacerse pago con el bien que debe reingresar al patrimonio del deudor.

En consecuencia dado que el acto jurídico es ineficaz, no produce efectos jurídicos y el bien transferido debe reingresar al patrimonio del deudor.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El departamento 501 del edificio B con acceso por la Av. Circunvalación N° 182, Condominio Golf de los Inkas, en el distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, se encuentra registrado en la Ficha N° 1315016 que continúa en la partida N° 11104786 del Registro de Predios de Lima.

En el asiento 3-c de la Ficha N° 1315016 corre registrado el dominio a favor





RESOLUCIÓN No. -1447-2013-SUNARP-TR-L

de Manuel Cotrina Díaz y su cónyuge Rubby Concha Sisniegas de Cotrina.

En el asiento C0001 de la Partida N° 11104786 corre registrada la donación a favor de Dora Díaz Gonzáles de Cotrina otorgada mediante escritura pública del 28/5/2001 ante el Notario de Lima Fernando Mario Medina Raggio.

En el asiento D0003 de la Partida N° 11104786 corre registrada la sentencia de ineficacia de acto jurídico contenida en la Resolución N° 29 del 25/8/2005 y en consecuencia se declara ineficaz la escritura pública del 28/5/2001 otorgada ante el Notario de Lima Fernando Mario Medina Raggio, en los seguimientos por J.C. & CIA WIE S.A. contra Manuel Cotrina Díaz, Rubby Concha Sisniegas y Dora Díaz Gonzáles.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal (s) Rocío Zulema Peña Fuentes.

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



¿Procede registrar la disolución y liquidación del patrimonio de una persona en la partida de un predio en la cual no tiene dominio dicha persona?

¿Cuáles son los efectos de una sentencia de ineficacia de acto jurídico?

VI. ANÁLISIS

1. El artículo 2017 del Código Civil señala que no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito; aunque sea de fecha anterior (prioridad excluyente o impenetrabilidad).

En armonía con lo precisado, el Reglamento General de los Registros Públicos desarrolla en el artículo X del Título Preliminar el principio de prioridad excluyente, en virtud del cual no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, prohibición que alcanza también a los títulos pendientes de inscripción.

El segundo párrafo del artículo 26 del Reglamento General de los Registros Públicos define al título incompatible señalando que: *"un título es incompatible con otro ya presentado, cuando la eventual inscripción del primero excluya la del presentado en segundo lugar."*

2. Para este supuesto, los actos o derechos contenidos en los títulos en conflicto son incompatibles entre sí, por lo que no procede la inscripción de ambos, y la inscripción o presentación del primero, determinará el cierre registral respecto del presentado en segundo lugar.

Así, el cierre registral puede originarse de dos maneras: (tiene dos manifestaciones; un cierre definitivo y uno provisional o temporal):

- *Un título anterior ya inscrito, lo que determina un cierre definitivo, puesto que por regla general la vigencia de los asientos de inscripción no se encuentra sujeta a plazo alguno.*
- *Un título presentado con fecha anterior, en cuyo caso el cierre registral será provisional, por cuanto de no inscribirse éste y caducar la vigencia*



RESOLUCIÓN No. 1447-2013-SUNARP-TR-L

de su asiento de presentación, cesarán los efectos del cierre registral, permitiéndose la inscripción del título incompatible presentado en segundo lugar. Claro que si se produce la inscripción del primero, el cierre se tomará definitivo.

3. Como señalan Lacruz Berdejo y Sancho Rebullida al comentar el artículo 17 de la Ley Hipotecaria Española que recoge el principio bajo comentario, su finalidad no es la de dar o quitar derechos, sino la de mantener un Registro limpio de contradicciones, en el cual no consten, a la vez, titularidades incompatibles y opuestas.

Precisan los citados autores que el "efecto de cierre es una operación meramente formal y mecánica: el título que llega primero clausura el Registro para el ulterior incompatible, sin que este título al cual se cierra el Registro sea, siempre, materialmente ineficaz, ni pierda toda posibilidad de ingresar en aquél. Si bien el Registrador, al calificar, en cuanto aprecie la existencia de un título incompatible inscrito, rechazará automáticamente la inscripción, el titular rechazado puede acreditar su mejor derecho ante los Tribunales, y, anulando la inscripción que se opone a su ingreso en el Registro, tener acceso a él (...)."¹

En tal sentido, la regla del Registro impide la inscripción de títulos que contienen derechos incompatibles, sin que ello implique la emisión de pronunciamiento alguno sobre el mejor derecho que pueda corresponder al solicitante de la inscripción o al titular del derecho ya inscrito.

4. En el presente caso, se ha solicitado la inscripción de la disolución y liquidación del patrimonio del señor Manuel Cotrina Díaz, siendo que de la partida registral quien aparece como titular del inmueble es Dora Díaz Gonzales de Cotrina (quien adquirió el dominio en mérito a la donación otorgada por el señor Manuel Cotrina Díaz y su cónyuge), por lo que la inscripción de la donación a favor de un tercero, excluye la inscripción de la disolución y liquidación del patrimonio del anterior titular registral.

Alega el apelante que la citada donación a favor de la actual titular registral, ha sido declarada ineficaz (según consta del asiento D0003 de la partida N° 11104786) y no produce efectos jurídicos, siendo que el bien transferido debe regresar al patrimonio del deudor, en este caso, al patrimonio del señor Manuel Cotrina Díaz.

Por lo que corresponde determinar los efectos de la sentencia de ineficacia de acto jurídico.

5. Torres Vásquez² relata los antecedentes legislativos de la acción pauliana o de ineficacia, señalando que "el derogado Código Civil peruano de 1936 otorgó a la acción pauliana el carácter de revocatoria y de anulabilidad." Agrega que "la revocación, al igual que la declaración de nulidad de un acto anulable, priva al acto de sus efectos erga omnes; el acto se disuelve y los bienes enajenados vuelven al dominio del deudor, restableciéndose la garantía general para todos los acreedores."

¹ LACRUZ BERDEJO y SANCHO REBUDILLA Francisco, Elementos de Derecho Civil III: Derecho Registral Inmobiliario. José María Bosch Editor. Segunda Edición. Barcelona 1984.

² TORRES VÁSQUEZ, Anibal. *Acto Jurídico*. IDEMSA. Lima, Perú, 2001. Segunda Edición. Pág. 589.



RESOLUCIÓN No. 1447-2013-SUNARP-TR-L

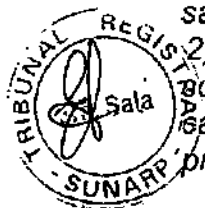
Sin embargo, el citado autor señala que "para el vigente Código Civil de 1984 - arts. 195 y 199 -, al igual que para el Código italiano - arts. 2901 y 2902 -, la pauliana es una acción de ineficacia relativa del acto perjudicial. El acreedor demandante pide que se declare ineficaz respecto de él (y no respecto de las partes ni de otros acreedores) los actos de renuncia de derechos o de enajenación del patrimonio por los cuales el deudor origine perjuicio a sus derechos. Declarado el acto ineficaz, el acreedor puede embargar los bienes objeto del acto impugnado, a los terceros adquirentes. El acto declarado ineficaz es inoponible al acreedor vencedor en la acción pauliana, pero es oponible entre las partes y frente a cualquier otro tercero distinto del acreedor accionante."

6. El artículo 195 del Código Civil vigente establece lo siguiente:

"El acreedor, aunque cuando el crédito esté sujeto a condición o a plazo, puede pedir que se declaren ineficaces respecto de él los actos de disposición del patrimonio por los cuales el deudor origine perjuicio a su derecho cuando concurren las condiciones siguientes:

1) *Que el deudor tenga conocimiento del perjuicio que el acto origina a los derechos del acreedor, o tratándose de acto anterior al nacimiento del crédito, que el acto esté dolosamente preordenado a fin de perjudicar la satisfacción del futuro crédito.*

2) *Que, además, tratándose de actos a título oneroso, el tercero tenga conocimiento del perjuicio, causado a los derechos del acreedor y, en el caso del acto anterior al nacimiento del crédito, que haya conocido la preordenación dolosa."*



7. Entre los fundamentos del control pauliano, Lohmann³ señala que "el acto cuya revocación se pretende es objetivamente válido y por tanto la justificación de la pauliana no puede encontrarse solamente en el acto mismo, sino en la conducta del sujeto o sujetos que participan del acto y en los efectos que este motiva." (subrayado nuestro)

Agrega que la pauliana es "una acción cautelar o conservativa" y que "coloca bienes en garantía, pero no los expropia ni del deudor ni del adquirente, aunque otorga título para poder hacerlo. Puede y debe entonces decirse que la revocación pauliana no sólo está enfocada para evitar la frustración ante el incumplimiento; su actual y también principalísima función consiste en hacer retener un bien en poder de terceros para posibilitar el cumplimiento."

Otra de las características inherentes a los efectos de la declaración de ineficacia del acto de disposición, es que no se trata de un "título de adjudicación de los bienes del deudor al acreedor, ni crea sobre tales bienes de manera automática un derecho preferencial a favor del acreedor triunfante. Este último podrá solicitar medidas cautelares sobre dichos bienes pero ello no es connatural y ni consecuencia del ejercicio de la acción."

8. Las consecuencias de la acción pauliana se encuentran contempladas en el artículo 199 del Código Civil, que señala lo siguiente:

"El acreedor puede ejercitar frente a los terceros adquirentes las acciones que le correspondan sobre los bienes objeto del acto ineficaz.

³ LOHMANN LUCA DE TENA, Juan Guillermo. El Negocio Jurídico. Ediciones Librería Studium. 2da. Edición. Lima, 1987. Pág. 310-313.



RESOLUCIÓN No. -1447-2013-SUNARP-TR-L

El tercero adquirente que tenga frente al deudor derechos de crédito pendientes de la declaración de ineficacia, no puede concurrir sobre el producto de los bienes que han sido objeto del acto ineficaz, sino después que el acreedor, haya sido satisfecho."

Conforme a lo planteado en los acápites precedentes, y como reitera Lohmann⁴, "la garantía del acreedor no es sobre bienes, sino a bienes. Esta garantía sobre un bien determinado se la otorga la declaración de ineficacia. De esta manera, y por imperio de esta norma del artículo 199, los bienes no necesariamente deben regresar a nombre o a la posesión del deudor. La acción de embargo y la ejecutiva pueden hacerse contra el actual titular del bien, porque salvo ante un determinado acreedor su adquisición es jurídicamente válida erga omnes."

9. Así, en términos registrales, puede concluirse en primer lugar, que **al no determinar la acción de ineficacia el retorno de los bienes al deudor, así como tampoco supone de modo alguno la nulidad del acto dispositivo otorgado** - manteniéndose por tanto el bien en el patrimonio del adquirente.

Con relación a esta acción, este colegiado adoptó como precedente vinculante en el Sexto Pleno del Tribunal Registral realizado los días 7 y 8 de noviembre de 2003, lo siguiente:

"Acción pauliana o revocatoria

La sentencia firme que declara fundada una acción pauliana debe inscribirse en el rubro de cargas y gravámenes y no en el de títulos de dominio de la partida registral involucrada."⁵

Como consecuencia de ello puede concluirse, que con la inscripción de la sentencia que declara la ineficacia de un acto jurídico, **el adquirente mantiene su libre disponibilidad respecto del bien, aunque soporta la carga de poder ser emplazado por el demandante de la ineficacia para el cobro de la deuda; es decir, que este último podría válidamente solicitar y obtener medida cautelar de embargo sobre el bien, no obstante encontrarse dentro del ámbito patrimonial de una persona distinta a su deudor, pero que también ha sido vencida en el proceso judicial de ineficacia.**

De todo lo expuesto podemos concluir que la sentencia de ineficacia registrada en el asiento D0003 de la Partida N° 11104786, no trae como consecuencia que el bien ingrese nuevamente al patrimonio del señor Manuel Cotrina Díaz, no procediendo por tanto que se registre la disolución y liquidación de su patrimonio.

En tal sentido, corresponde **confirmar** la denegatoria de inscripción formulada por el Registrador Público.

Conforme al artículo 42 inciso (d) del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, se debe tachar sustantivamente el título cuando existan obstáculos insalvables que emanan de la partida. Siendo que el defecto advertido constituye un obstáculo insalvable que emana de la partida, debe procederse a la tacha del título.

⁴ LOHMANN, Op.Cit. Pág. 333.

⁵ Criterio adoptado en las Resoluciones N° 114-2003-SUNARP-TR-T del 11 de junio de 2003 y N° 076-2003-SUNARP-TR-A del 16 de mayo de 2003.



RESOLUCIÓN No.-1447-2013-SUNARP-TR-L

10. Con respecto a lo afirmado por el apelante en su recurso, el hecho que el acreedor solicitante de la declaración de ineficacia pueda formar parte de la junta de acreedores, no quiere decir que la transferencia a favor de Dora Díaz Gonzales de Cotrina también sea ineficaz en el procedimiento de disolución y liquidación que se le sigue a Manuel Cotrina Díaz. Es distinto el caso a que se refiere el artículo 19.1 de la Ley General del Sistema Concursal (Ley N° 27809)⁶ en que el juez declara ineficaces frente a los acreedores del concurso, los contratos y demás actos jurídicos en su conjunto y no solo a uno de ellos.

Con la intervención de las Vocales (s) Rocío Zuléma Peña Fuentes y Andrea Paola Gotuzzo Vásquez, autorizadas mediante Resolución N° 127-2013-SUNARP/PT del 13/5/2013 y N° 224-2013-SUNARP/PT del 14/8/2013, respectivamente.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la denegatoria de inscripción formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de Lima y **DISPONER LA TACHA SUSTANTIVA** del título referido en el encabezamiento conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
Presidenta (e) de la Tercera Sala
del Tribunal Registral


ANDREA PAOLA GOTUZZO VASQUEZ
Vocal (s) del Tribunal Registral


ROCÍO ZULEMA PEÑA FUENTES
Vocal (s) del Tribunal Registral

Tribunal/Resoluciones 2013\333204-2013.doc

⁶ "19.1. El juez declarará ineficaces y, en consecuencia, inoponibles frente a los acreedores del concurso, los gravámenes, transferencias, contratos y demás actos jurídicos, sean a título gratuito u oneroso, que no se refieran al desarrollo normal de la actividad del deudor, que perjudiquen su patrimonio y que hayan sido realizados o celebrados por éste dentro del año anterior a la fecha en que presentó su solicitud para acogerse a alguno de los procedimientos concursales, fue notificado de la resolución de emplazamiento o fue notificado del inicio de la disolución y liquidación".