



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. 1211 -2014-SUNARP-TR-L

Lima, 27 JUN. 2014

2da. Sección

APELANTE : MIGUEL ANGEL VASQUEZ QUISPE
TÍTULO : N° 263600 del 14/3/2014.
RECURSO : H.D.T N° 616 del 24/4/2014.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO (s) : Restitución de dominio.

SUMILLA :

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 venido en grado de apelación se solicita la restitución de dominio a favor de Juana Carrasco Jiménez, en mérito a la sentencia de ineficacia de acto jurídico inscrita en el asiento D00007 de la partida electrónica N° 49028609 del Registro de Predios de Lima, respecto al predio ubicado en la Av. 15 de Enero N° 256, urbanización San Antonio de Miraflores, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima. A tal efecto se adjunta el escrito del 4/3/2014 suscrito por Juana Carrasco Jiménez.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima María Angélica Hau Balta tachó sustantivamente el título en los siguientes términos:

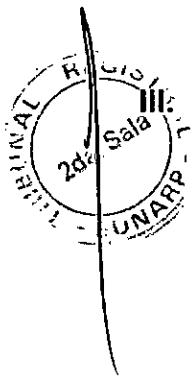
"De conformidad con el Art. 42 inc. b) del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, se efectúa la TACHA SUSTANTIVA del presente título por cuanto el acto solicitado reconocimiento de derecho de propiedad en mérito a la sentencia de ineficacia de acto jurídico inscrito en el asiento D0007 de la Partida 49028609 del Registro de Predios, no constituye un acto inscribible.

Debemos indicar que la sentencia que declara la ineficacia de un acto jurídico a través de la acción pauliana o revocatoria como el registrado en el asiento D00007 de la Partida N° 49028609 da lugar a que el acto jurídico que ha sido cuestionado judicialmente ante el Poder Judicial sea ineficaz solo frente al acreedor demandante de la acción en el presente caso en



Banco Internacional del Perú no genera la nulidad de la transferencia, es decir no anula el acto jurídico el cual es válido eficaz entre las partes y frente a terceros.

Respecto de la partida N° 49028609 existe título pendiente bajo el N° 1224051 de fecha 20/12/2013 cuyo acto es el mismo que se está solicitando".



FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

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

- Al solicitar la inscripción de reconocimiento de derecho de propiedad en mérito a sentencia de ineficacia de acto jurídico inscrito en el asiento D0007 de la Partida N° 49028609, la registradora aduce que no constituye acto inscribible; sin embargo, el Reglamento General de los Registros Públicos establece el principio de publicidad material del cual se desprende que el Registrador otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos, el contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando éstos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo. Así el principio de legitimación establece que los asientos registrales se presumen exactos y válidos, producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este reglamento o se declare judicialmente su invalidez.

- Se debe tener en cuenta adicionalmente la siguiente documentación:

- a). Mediante escritura pública de aumento de capital por aporte de bien inmueble y su aclaratoria, extendidas el 11/11/1999, y 23/12/1999 por el Notario de Lima Doctor Renzo Alberti Sierra, la recurrente aportó a INVERSIONES FRONTERA S.A. por un valor de US\$ 400,000.00 dólares americanos, el inmueble ubicado en Av. 15 de Enero N° 256, urbanización San Antonio, distrito de Miraflores inscrito en el asiento C0001 de la partida electrónica N° 49028609 del Registro de Predios de Lima.
- b). Por resolución 2450-1999-CRP-ODI-CAMARA del 23/11/1999, la cual quedó consentida el 1/1/1999, se declara la insolvencia de INVERSIONES FRONTERA S.A. la cual se inscribió en el asiento D0003 de la partida electrónica N° 49028609 del Registro de Predios de Lima.
- c). En el asiento D00007 de la citada partida se encuentra inscrita la sentencia ejecutoriada del 28/8/2003, suscrita por el Juez del 26° Juzgado Especializado en lo Civil Dr. José Soberon Ricard se declara ineficaz el acto jurídico de aumento de capital y su aclaratoria del 11/11/1999 y 23/12/1999, mediante las cuales se transfieren los bienes gravados a favor de INVERSIONES FRONTERA S.A. en proceso seguido por Banco Internacional del Perú contra INVERSIONES FRONTERA S.A. y Juana Carrasco Jiménez.
- d). En respuesta a la Resolución de Ineficacia de Acto Jurídico, en el informe final de Consorcio Gerencial que liquidó a INVERSIONES FRONTERA S.A. excluyó de la masa concursal al inmueble mencionado.

- Así, por ineficacia funcional se comprende la decadencia de efectos negociables por hechos extraños a la estructura del negocio, por lo que sus supuestos tienen como característica el ser sobrevinientes y, a su vez, el de provocar la ausencia de los efectos finales del negocio. La ineficacia puede provenir de la misma disposición de las partes o del desarrollo del supuesto de hecho.

✶

[Handwritten signature]



RESOLUCIÓN No. -/211 -2014-SUNARP-TR-L

- En el presente caso, la ineficacia ha sido declarada por el órgano jurisdiccional mediante sentencia ejecutoriada y al no surtir efectos, la titular de dominio sigue siendo Juana Carrasco Jiménez.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la ficha N° 1646087 que continúa en la partida electrónica N° 49028609 del Registro de Predios de Lima, consta inscrito el predio ubicado en la Av. 15 de Enero N° 256, urbanización San Antonio de Miraflores, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima.

En el asiento 5 de la referida partida consta inscrita la titularidad del dominio a favor de Juana Carrasco Jiménez

En el asiento C00001 de la citada partida, consta inscrita que INVERSIONES FRONTERA S.A. ha adquirido el dominio del inmueble en virtud del aporte efectuado por Juana Carrasco Jiménez, en virtud de la escritura pública del 11/11/1999 y escritura pública aclaratoria del 23/12/1999, ambas extendidas ante Notario de Lima Renzo Alberti Sierra.

En el asiento D00007 consta inscrita la sentencia de ineficacia de acto jurídico de fecha 28/8/2003, expedida por el Juez del 26° Juzgado Especializado en lo Civil Dr. José Soberón Ricard, en la cual se declara ineficaz el acto jurídico contenido en la escritura pública de aumento de capital del 11/11/1999 y su aclaratoria del 23/12/1999, extendidas ante Notario de Lima Renzo Alberti Sierra. (Título Archivado N° 616775 del 16/12/2005).

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Mirtha Rivera Bedregal.

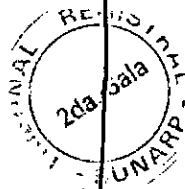
De lo expuesto y del análisis del caso, las cuestiones a determinar son las siguientes:

- ¿La ineficacia del acto jurídico supone su nulidad?
- ¿Procede anular los asientos que contienen los actos subsiguientes al presuntamente declarado nulo cuando no existe mandato judicial que lo ordene?

VI. ANÁLISIS

1. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la restitución de dominio a favor de Juana Carrasco Jiménez, en mérito a la sentencia de ineficacia de acto jurídico inscrita en el asiento D00007 de la partida electrónica N° 49028609 del Registro de Predios de Lima, respecto al predio ubicado en la Av. 15 de Enero N° 256, urbanización San Antonio de Miraflores, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima.

La Registradora tacha el título señalando que el reconocimiento de derecho de propiedad en mérito a la sentencia de ineficacia de acto jurídico inscrito en el asiento D0007 de la partida 49028609 del Registro de Predios no constituye acto inscribible, y que el acto jurídico que ha sido cuestionado judicialmente ante el Poder Judicial es ineficaz solo frente al acreedor demandante de la acción.



Por su parte, el apelante alega que la transferencia por aporte realizado en favor de Inversiones Frontera S.A ha sido declarada ineficaz (según consta en el asiento D0007 de la partida N° 49028609) y no produce efectos jurídicos, siendo que el bien transferido debe regresar al patrimonio de Juana Carrasco Jiménez.

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

2. Torres Vásquez¹ 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."

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.*"

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

"El acreedor, aun 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."*

4. Entre los fundamentos del control pauliano, Lohmann² 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*

¹ TORRES VÁSQUEZ, Anibal. *Acto Jurídico*. IDEMSA. Lima, Perú, 2001. Segunda Edición. Pág. 589.

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



RESOLUCIÓN No. - 1211 -2014-SUNARP-TR-L

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 aparte medidas cautelares sobre dichos bienes, pero ello no es connatural y ni consecuencia del ejercicio de la acción."

5. 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. 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 Lohmann³, "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 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*."

6. 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 suponer de modo alguno la nulidad del acto dispositivo otorgado – se mantiene 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."*⁴

Como consecuencia de ello puede concluirse, en segundo término, que la inscripción de la sentencia que declara la ineficacia de un acto jurídico otorgado, no impide la libre transferencia del predio objeto del acto jurídico ineficaz, dado que 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

³ LOHMANN, Op. Cit. Pág. 333.

⁴ 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.



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.

7. En el presente caso, revisada la partida registral N° 49028609 del Registro de Predios de Lima, se aprecia lo siguiente:

- En el asiento 5 de la referida partida consta inscrita que la titularidad del dominio le corresponde a Juana Carrasco Jiménez

- En el asiento C00001 de la citada partida, consta inscrita que INVERSIONES FRONTERA S.A. ha adquirido el dominio del inmueble en virtud del aporte efectuado por Juana Carrasco Jiménez, en virtud de la escritura pública del 11/11/1999 y escritura pública aclaratoria del 23/12/1999, ambas extendidas ante Notario de Lima Renzo Alberti Sierra.

- En el asiento D00007 consta inscrito:

"SENTENCIA DE INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO: *Por Sentencia ejecutoriada de fecha 28/8/2003 suscrita por el Juez del 26° Juzgado Especializado en lo Civil Dr. José Soberon Ricard y secretario se DECLARA: INEFICAZ el acto jurídico contenido en la ESCRITURA PÚBLICA DE AUMENTO DE CAPITAL Y SU ACLARATORIA de fecha 11 de noviembre y 23 de diciembre de 1999 respectivamente, extendidas ante Notario Público de Lima Renzo Alberti Sierra mediante las cuales se transfieren los bienes gravados a favor de la entidad demandante a la empresa INVERSIONES FRONTERA, en el proceso seguido por BANCO INTERNACIONAL DEL PERU sucesor procesal del BANCO LATINO EN LIQUIDACION contra INVERSIONES FRONTERA S.A. y JUANA CARRASCO JIMENEZ sobre Ineficacia de Acto Jurídico."*

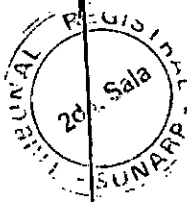
De lo expuesto precedentemente, se puede apreciar que Juana Carrasco Jiménez transfiere el predio mediante aporte por aumento de capital a INVERSIONES FRONTERA S.A. en mérito a la escritura pública del 11/11/1999 y su aclaratoria de fecha 23/12/1999 y mediante Sentencia del 28/8/2003 se declara ineficaz el acto jurídico contenido en las escrituras públicas mencionadas mediante las cuales se transfieren los bienes gravados a favor de la entidad demandante.

8. Ahora bien, de la revisión del título archivado N° 2005-00616775 del 16/12/2005, que dio mérito a la extensión del asiento D00007 de la partida N° 49028609 del Registro de Predios de Lima, se advierte que contiene la siguiente documentación:

- Resolución N° 16 del 28/8/20003 otorgado por el Juez del 26° Juzgado Especializado en lo Civil Dr. José Soberon Ricard, en la cual se indica:

"(...)

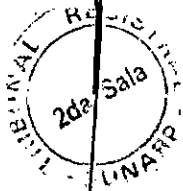
Es evidente que el propósito de dicho aporte tiene a obstaculizar el cobro de la deuda que mantiene frente al banco demandante, pues, de acuerdo a la normatividad societaria, los bienes se convierten en capital (activos) de la persona jurídica que generan la emisión de acciones, es decir es patrimonio de la empresa y por consiguiente se encuentra sujeto a la eventualidad de ser declarada en insolvencia, tal como ha ocurrido en este caso, a instancias de la propia demandada en forma paralela al acto jurídico cuya ineficacia se solicita, lo que sin duda significa



✱



RESOLUCIÓN No. - 1211 -2014-SUNARP-TR-L



*disminución del patrimonio conocido e incuestionablemente perjudica el cobro del crédito, desde que admitir como eficaz el mencionado acto de disposición bajo la posibilidad que regula el artículo seiscientos cincuentiseis del Código Procesal Civil entrañaría que la acreedora demandante sujete su crédito a las resultas del proceso de insolvencia en mención, lo cual resulta inadmisibles; por cuyos fundamentos y en aplicación del indicado artículo ciento noventa y cinco de la norma sustantiva acotada, en consecuencia, con criterio de conciencia, y Administrando Justicia a Nombre de la Nación, el señor Juez del Vigésimo Sexto Juzgado Especializado en lo Civil de Lima; FALLO: Declarando FUNDADA la demanda que corre de fojas ciento sesentitrés a ciento ochentitrés, en consecuencia, **SE DECLARA: INEFICAZ** el acto jurídico contenido en la Escritura Pública de Aumento de Capital y su Aclaratoria, de fecha once de noviembre y veintitrés de diciembre de mil novecientos noventinueve respectivamente, extendidas ante Notario Público de Lima Doctor Renzo Alberti Sierra, mediante las cuales se transfieren los bienes gravados a favor de la entidad financiera demandante a la empresa Inversiones Frontera S.A.; en los seguidos por el BANCO INTERNACIONAL DEL PERU-INTERBANK contra INVERSIONES FRONTERA y JUANA CARRASCO JIMENEZ, sobre INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO; con costas y costos del proceso; HÁGASE SABER.- "(Lo resaltado es nuestro)*

- Resolución N° 3 del 13/5/2004 expedida por la Segunda Sala Civil de Lima conformada por SS. Mac Rae Thays, Echevarría Gaviña y Martínez Asurza, en la cual se indica:

"(...)

CONFIRMARON la sentencia de fecha veintiocho de agosto del dos mil tres, que declara fundada la demanda interpuesta por Banco Latino (ahora Interbank), con lo demás que contiene; en los seguidos por Banco Latino (ahora Interbank) contra Inversiones Frontera S.A. sobre Ineficacia de Acto Jurídico."

- Asimismo mediante el Recurso de Casación CAS N° 465-2005 expedido por los Dres. Sánchez Palacios Paiva, Pachas Avalos, Egusquiza Roca, Quintanilla Chacón y Mansilla Novella, se indica lo siguiente:

"(...) declararon **IMPROCEDENTE** el recurso de casación, interpuesto por Inversiones Frontera en los seguidos con el Banco Latino (Banco Interbank) sobre ineficacia de acto jurídico; (...)".

De lo expuesto precedentemente, se puede apreciar que mediante Resolución N° 16 del 28/8/2003 confirmada por Resolución N° 3 del 3/5/2004 se declara ineficaz el acto jurídico contenido en la escritura pública de aumento de capital y su aclaratoria mediante las cuales se transfieren los bienes gravados a favor de la entidad financiera demandante a la empresa Inversiones Frontera S.A.

Por lo tanto, la declaración de ineficacia del aumento de capital y su aclaratoria inscrita en el asiento D0007 de la partida electrónica 49028609 del Registro de Predios, no supone la cancelación de la titularidad registral, sino la facultad con la que cuenta el demandante de la ineficacia (Banco Internacional del Perú - INTERBANK) para el cobro de la deuda, no procediendo la restitución de dominio a favor de Juana Carrasco Jiménez.



En tal sentido, corresponde **confirmar** la tacha sustantiva formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Lima.

9. Sin perjuicio de lo expuesto, cabe señalar que en la esquila de tacha la Registradora ha señalado que existe un título pendiente bajo el N° 1224051 de fecha 20/12/2013 cuyo acto es el mismo que se está solicitando; sin embargo, realizada la búsqueda en Sistema de Información Registral (SIR), el mencionado título ha sido tachado el 21/3/2014.

Interviene como Vocal (s) Rocío Zulema Peña Fuentes, autorizada mediante Resolución N° 155-2014-SUNARP/PT del 20/6/2014.

Estando a lo acordado por unanimidad.

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la tacha sustantiva formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Lima al título indicado en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese



PEDRO ALAMO HIDALGO
Presidente (e) de la Segunda Sala
del Tribunal Registral

Mirtha Rivera Bedregal
MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Vocal del Tribunal Registral

Rocío Zulema Peña Fuentes
ROCÍO ZULEMA PEÑA FUENTES
Vocal(s) del Tribunal Registral