



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N° 1676-2017 - SUNARP-TR-L

Lima, 02 AGO. 2017

APELANTE	:	EULOGIO CONTRERAS VALDERRAMA
TÍTULO	:	N° 742671 del 7/4/2017.
RECURSO	:	H.T.D. N° 09 01-2017.033765 del 27/4/2017.
REGISTRO	:	Predios de Lima.
ACTO	:	Medida cautelar.



SUMILLA ACCIÓN PAULIANA

La sentencia que declara la ineficacia de un acto jurídico a través de la acción pauliana da lugar a que el acto jurídico cuestionado judicialmente ante el Poder Judicial sea inoponible sólo frente al acreedor demandante de la acción, pero no frente a terceros, dado que no genera la nulidad de la transferencia cuestionada. En tal sentido, procederá la inscripción de embargos y/o medidas cautelares, a través de los cuales el acreedor demandante pretende la ejecución de la obligación que originó la interposición de la acción pauliana.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita registrar la medida cautelar de ejecución sobre la partida electrónica N° 44820609 del Registro de Predios de Lima, en mérito a resolución judicial expedida por el juez del 28° Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima José Carlos Altamirano Portocarrero; en el proceso de indemnización por daños y perjuicios, seguido por Eulogio Contreras Valderrama contra Raymundo Chipana Pedraza.

A tal efecto, se adjunta el parte judicial conformado por el Oficio N° 29269-2006 28°JECL del 3/4/2017 expedido por el juez del 28° Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima José Carlos Altamirano Portocarrero, acompañado de copias certificadas por la Especialista Legal Nery Urquía Bedriñana de los siguientes actuados judiciales:

- Resolución N° 30 del 15/2/2017, que concede la medida cautelar solicitada.
- Escrito del 27/10/2016.
- Escrito del 11/8/2016.
- Escrito del 7/5/2015.

Asimismo se presentó a la Secretaría del Tribunal Registral, el 21/6/2017, el escrito suscrito por Eulogio Contreras Valderrama y el abogado Augusto Paredes Macedo, el 20/6/2017.

II. DECISIÓN IMPUGNADA



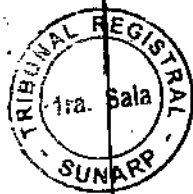
La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima Carmen Elizabeth Martínez Galván observó el título señalando lo siguiente:

(Se deja constancia que se ha reenumerado la observación a efectos del análisis a realizar por esta instancia).

"Señor(es):

En relación con dicho Título, manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observacio(nes), acorde con la(s) norm(as) que se cita(n):

1. Vista la resolución N° 30 de fecha 15/02/2017 se advierte que ordena MEDIDA CAUTELAR DE EJECUCIÓN sobre los acciones y derechos que le correspondan al demandado Raymundo Chipana Pedraza sobre el inmueble inscrito en la partida N° 44820609. Al respecto y luego de revisada la mencionada partida se advierte que actualmente es titular de dominio la sociedad conyugal conformada por DEMETRIO GUTIERREZ PARE y JUANA CONTRERAS VALDERRAMA. En ese sentido, deber adjuntar partes judiciales aclaratorio y 2. Asimismo señalar si se trata de una medida cautelar de embargo en forma de inscripción".



III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso en los siguientes términos:

- La observación formulada por el Registrador carece de fundamento, puesto que el predio inscrito en la partida N° 44820609 corresponde actualmente a Raymundo Chipana Pedraza y a su esposa Aurelia Contreras Valderrama.

- Las mencionadas personas, con el fin de evadir la deuda contraída con el demandante, simularon la venta del referido predio a favor de Juana Conteras Valderrama y Demetrio Gutiérrez Pare; sin embargo el 31 Juzgado Civil de Lima anuló dicha venta fraudulenta, retornando el predio a favor de Raymundo Chipana Pedraza y Aurelia Contreras Valderrama.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Ficha N° 1604439 que continúa en la Partida electrónica N° 44820609 del Registro de Predios de Lima

El predio constituido por el lote N° 18 de la Mz. "J" de la Urb. San Carlos, distrito de Santa Anita, provincia y departamento de Lima corre inscrito en la ficha N° 1604439 que continúa en la partida electrónica N° 44820609 del Registro de Predios de Lima.

En el asiento C0002 de la citada partida se registró el dominio del predio a favor de Raymundo Chipana Pedraza, de estado civil soltero y a favor de Aurelia Contreras Valderrama, de estado civil viuda.

En el asiento C0003 se encuentra inscrito el dominio del predio a favor de la sociedad conyugal conformada por Juana Conteras Valderrama y Demetrio Gutiérrez Pare, en virtud de la compraventa celebrada con Raymundo Chipana Pedraza y Aurelia Contreras Valderrama. Así consta de la escritura pública del 9/6/2009 extendida ante el notario de Lima Mónica Cecilia Salvatierra Saldaña.



En el asiento D0006 consta que por resolución N° 44 del 8/2/2013 expedida por el juez del 31° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima Ulises Marino Oscategui, la cual fue confirmada por Resolución N° 08 del 2/10/2013 expedida por la Primera Sala Civil de Lima, declara INEFICAZ frente al demandante (Eulogio Contreras Valderrama) la compraventa contenida en la escritura pública del 9/6/2009 inscrita en el asiento C00003 que consta en la presente partida. En los seguidos contra Aurelia Contreras Valderrama, Raymundo Chipana Pedraza, Juana Contreras Valderrama y otro, sobre ineficacia de acto jurídico (Exp. N° 27812-2009-0-1801-JR-CI-31). (Título archivado N° 1130916 del 11/11/2014).



En el asiento D0007 consta que por Resolución Judicial N° 3 del 12/5/2016, Resolución Judicial Aclaratoria N° 5 del 29/8/2016 y Resolución Judicial N° 6 del 25/10/2016 expedida por el juez titular del Primer Juzgado de Paz Letrado de Santa Anita de la Corte Superior de Justicia de Lima Este Teófilo Etlar Cahuaricra Córdova se dispuso trabar embargo en forma de inscripción hasta por la suma de US\$ 35,000.00 dólares americanos, sobre el 50% de los derechos y acciones que le corresponden a la demandada Aurelia Contreras Valderrama.

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 la inscripción de embargos y/o medidas cautelares, a través de los cuales el acreedor demandante pretende la ejecución de la obligación que originó la interposición de la acción pauliana.

VI. **ANÁLISIS**

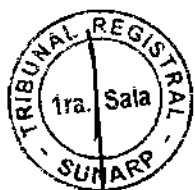
1. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita registrar la medida cautelar de ejecución sobre la partida electrónica N° 44820609 del Registro de Predios de Lima, en mérito a resolución judicial expedida por el juez del 28° Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima José Carlos Altamirano Portocarrero; en el proceso de indemnización por daños y perjuicios, seguido por Eulogio Contreras Valderrama contra Raymundo Chipana Pedraza.

La registradora ha denegado la inscripción argumentando, entre otras razones, que la Resolución N° 30 del 15/02/2017 ordena la medida cautelar de ejecución sobre las acciones y derechos que le corresponde al demandado Raymundo Chipana Pedraza sobre el inmueble inscrito en la partida N° 44820609; sin embargo, actualmente el titular de dominio es la sociedad conyugal conformada por Demetrio Gutiérrez Pare y Juana Contreras Valderrama, por lo que solicita la presentación de nuevos partes aclaratorios.

Por su parte, el interesado señala en su recurso de apelación que por mandato judicial se anuló la venta fraudulenta a favor de la sociedad conyugal conformada por Demetrio Gutiérrez Pare y Juana Contreras Valderrama, retornando el predio a favor de Raymundo Chipana Pedraza y Aurelia Contreras Valderrama.



2. Como se ha descrito en el rubro IV "Antecedente Registral", en el asiento C0003 de la citada partida consta inscrito el dominio del predio *submateria* a favor de la sociedad conyugal conformada por Juana Contreras Valderrama y Demetrio Gutiérrez Pare, en virtud a la compraventa celebrada con sus anteriores propietarios Raymundo Chipana Pedraza y Aurelia Contreras Valderrama. Así consta de la escritura pública del 9/6/2009 extendida ante el notario de Lima Mónica Cecilia Salvatierra Saldaña.



Sin embargo, debe tenerse en cuenta que en el asiento D0006 corre registrada la Resolución N° 44 del 8/2/2013 expedida por el juez del 31° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima Ulises Marino Oscategui, la cual fue confirmada por Resolución N° 08 del 2/10/2013 expedida por la Primera Sala Civil de Lima, que declara INEFICAZ frente al demandante (Eulogio Contreras Valderrama) la compraventa contenida en la escritura pública del 9/6/2009 inscrito en el asiento C00003 que consta en la presente partida. En los seguidos contra Aurelia Contreras Valderrama, Raymundo Chipana Pedraza, Juana Contreras Valderrama y otro, sobre eficacia de acto jurídico (Exp. N° 27812-2009-0-1801-JR-CI-31).

3. Ahora bien, de la revisión del título archivado N° 2014-1130916 del 11/11/2014, que dio mérito a la extensión del asiento D00006, se advierte que contiene la siguiente documentación:

- Resolución N° 44 del 8/2/2013 otorgado por el Juez del 31° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima Ulises Marino Oscategui, en la cual se indica:

"(...)

FALLO declarando FUNDADA la demanda interpuesta a fojas 30 por Eulogio Contreras Valderrama; en consecuencia se declara ineficaz frente al demandante la compra venta contenida en la escritura pública de fecha 9 de junio del 2009, respecto del inmueble ubicado en el lote 18 de la Mz. "J" urbanización San Carlos, distrito de Santa Anita, registrado en la partida N° 44820609, de los Registros Públicos de Lima (...)"

- Resolución N° 08 del 2/10/2013 expedida por la Primera Sala Civil de Lima, en la cual se indica:

"(...)

CONFIRMAR la sentencia contenida en la resolución número 44, del 08 de febrero del año 2012, que corre de fojas 514 a 518, mediante la cual se declara fundada la demanda sobre ineficacia de acto jurídico, interpuesta por Eulogio Contreras Valderrama contra Aurelia Contreras Valderrama y otros, en consecuencia: Ineficaz el acto jurídico de compraventa contenida en la escritura pública de fecha 09 de junio del 2009, respecto del inmueble ubicado en el lote 18 de la Manzana "J", Urbanización San Carlos del distrito de Santa Anita, inscrito en el asiento C-3 de la partida N° 44820609, de los Registros Públicos de Lima. (...)"

De lo expuesto precedentemente, se puede apreciar que mediante Resolución N° 44 del 8/2/2013 confirmada por Resolución N° 08 del 2/10/2013 se declaró ineficaz frente al demandante Eulogio Contreras Valderrama el acto jurídico contenido en la escritura pública del 9/6/2009 mediante la cual se transfirió el predio inscrito en la partida N° 44820609 a favor de la sociedad conyugal conformada por Juana Contreras Valderrama y Demetrio Gutiérrez Pare.



RESOLUCIÓN N° 1676 - 2017 - SUNARP-TR-L

Por lo que corresponde a esta instancia determinar cuáles son los efectos de la sentencia de ineficacia de acto jurídico registrada en el asiento D0006.

4. 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."

5. 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."

6. 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 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

¹ TORRES VÁSQUEZ, Aníbal. *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.



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."

7. 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."

8. 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, 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.

9. De todo lo expuesto, podemos concluir que la sentencia de ineficacia registrada en el asiento D0006 de la partida electrónica N° 44297760 del Registro de Predios de Lima, no conlleva la nulidad de la compraventa inscrita en el asiento C0003 de la citada partida y sólo resulta inoponible respecto del acreedor demandante Eulogio Contreras Valderrama,

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.



RESOLUCIÓN N° 1676 - 2017 - SUNARP-TR-L

pudiendo incluso solicitar y obtener la medida cautelar de embargo sobre el predio *submateria*.

En el presente caso, se solicita la inscripción de la Resolución N° 30 del 15/02/2017 que dispone la anotación de medida cautelar de ejecución sobre las acciones y derechos que le corresponde al demandado Raymundo Chipana Pedraza respecto al inmueble inscrito en la partida electrónica N° 44297760 del Registro de Predios de Lima, en los seguidos por Eulogio Contreras Valderrama sobre indemnización; siendo que de la partida registral quien aparece como titular del inmueble, según fluye del asiento C0003, es la sociedad conyugal conformada por Demetrio Gutiérrez Pare y Juana Contreras Valderrama, ello no impide la inscripción del acto rogado, en tanto, la declaración de ineficacia de la compraventa inscrita en el asiento C0003 que se contrae en el asiento D0006 es inoponible al demandante Eulogio Contreras Valderrama, por lo que este, en virtud al artículo 199 del Código Civil, puede embargar el inmueble, aun cuando el dominio se encuentre inscrito a favor de la citada sociedad conyugal.



Por ende, corresponde **revocar el numeral 1 de la observación** formulada por la Registradora Pública dado que existe compatibilidad o congruencia entre el antecedente registral con la medida cautelar solicitada, conforme se ha argumentado en los considerandos precedentes.

10. De otro lado, la Registradora considera que debe señalarse si estamos ante una medida cautelar de embargo en forma de inscripción.

Al respecto, el artículo 642 del Código Procesal Civil establece que "Cuando la pretensión principal es apreciable en dinero, se puede solicitar embargo. Este consiste en la afectación jurídica de un bien o derecho del presunto obligado, aunque se encuentre en posesión de tercero, con las reservas que para este supuesto señala la ley." Es decir, que cuando la pretensión principal de un proceso judicial es apreciable en dinero se puede solicitar el embargo.

Asimismo, el artículo 656 del mismo cuerpo legal establece que "Tratándose de bienes registrados, la medida puede ejecutarse inscribiéndose el monto de la afectación, **siempre que ésta resulte compatible con el título de propiedad ya inscrito**. Este embargo no impide la enajenación del bien, pero el sucesor asume la carga hasta por el monto inscrito. La certificación registral de la inscripción se agrega al expediente"

Tal como prescribe la norma citada en el numeral anterior, el Juez a pedido de parte dispondrá la medida cautelar de embargo en forma de inscripción, cuando la pretensión principal es apreciable en dinero y siempre que se trate de bienes registrados.

En el caso analizado, la Resolución N° 30 del 15/02/2017 admite la medida cautelar de ejecución hasta por la suma U\$S 30,000 dólares americanos sobre los derechos y acciones que le corresponde al demandado Raymundo Chipana Pedraza, siendo ello así, tenemos que la pretensión principal del proceso judicial es apreciable en dinero por lo que puede concluirse que estamos ante una medida cautelar de embargo en forma de inscripción.



Por tanto, corresponde **revocar el numeral 2 de la observación** formulada por la Registradora Pública.

Con la intervención de la vocal (s) Jessica Giselle Sosa Vivanco según Resolución N° 185-2017-SUNARP-TR-L del 24/7/2017.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR las observaciones formuladas por la Registradora Pública del Registro de Predios de Lima, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución y **DISPONER** su inscripción, previo pago de los derechos registrales que correspondan.

Regístrese y comuníquese.



PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Presidente (e) de la Primera Sala
del Tribunal Registral


ELIAS VILCAHUAMAN NINANYA
Vocal del Tribunal Registral


JESSICA GISELLE SOSA VIVANCO
Vocal (s) del Tribunal Registral

Tribunal/Resoluciones2017/742671-2017.doc
p.em/L.br