



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. – 2639- 2022-SUNARP-TR

Lima, 07 de julio de 2022

APELANTE : **WILMER ALVARADO YAULILAHUA**
TÍTULO : N° 780993 del 16/3/2022 (SID).
RECURSO : Presentado el 13/5/2022.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO : Transferencia de dominio por sucesión.
SUMILLAS :

TRANSFERENCIA POR SUCESIÓN

No procede inscribir la transferencia de dominio por sucesión en la partida de un predio, si el causante no tiene dominio inscrito.

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 sólo 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; no implicando la cancelación de la titularidad registral ni la nulidad del acto dispositivo otorgado, salvo que la sentencia se pronuncie expresamente declarando la cancelación de los asientos que contienen las transferencias.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación, ingresado a través del Sistema de Intermediación Digital - SID SUNARP, se solicita la inscripción de la transferencia de dominio por sucesión intestada de Luis Garro Arévalo, respecto del inmueble inscrito en la partida electrónica N° 11160544 del Registro de Predios de Lima, conforme obra en la partida electrónica N° 12170334 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública (e) del Registro de Predios de Lima Sofía Román Bullón formuló la siguiente observación:

Visto el reingreso en el cual aduce que si en el asiento D.0007 corre anotación de demanda de acción pauliana sobre ineficación (sic) de la venta a favor de Angélica Flor Alvites Pucurimay, inscribiéndose por tanto en el asiento D.00011 la sentencia de ineficacia de acto jurídico de la compraventa registrada entre los aludidos en el asiento C.0003; **sin**



RESOLUCIÓN No. - 2639-2022-SUNARP-TR

embargo, en el asiento C00004 se inscribió la compra venta por la cual Angélica Flor Alvites Pucurimay vende el inmueble a Esther Natividad Garro Arévalo quien a esta fecha aparece en la partida como la última propietaria.

El hecho que la compra venta del asiento C.0003 haya sido declarada ineficaz respecto a la actora de la demanda judicial (Adela Gladys Ashuy Pereyra) no invalida la titularidad de la actual titular registral (asiento C.0004) por cuanto nuestra normatividad así lo preceptúa debido a que el Art. 2013 del Código Civil señala: "**el contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez**" y el asiento C00004 no ha sido declarado judicialmente inválido.

Asimismo, el Art. 2014 de la misma norma preceptúa "el tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten los registros públicos. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro". Por deducción no podemos anular o cancelar la titularidad de la última adquirente, se requiere mandato judicial para tal efecto.

Se reitera observación anterior:

Se solicita mediante el presente título la inscripción de sucesión intestada en la partida 11160544 del Registro de Predios.

Revisada la Partida mencionada se advierte que el causante LUIS GARRO ARÉVALO, no tiene dominio inscrito en dicha Partida, por lo que deberá aclarar indicando la Partida correcta en la que tenga dominio el causante.

Base Legal: Art. 31 y Art. 32 del T.U.O. del R.G.R.P. Art. 104 del Registro de Sucesiones Intestadas, Art. 2011 del Código Civil.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta el recurso interpuesto señalando, entre otros, lo siguiente:

- De acuerdo a las inscripciones en la partida, se denota que la compraventa del causante Luis Garro Arévalo a favor de Angélica Flor Alvites Pucurimay fue declarada ineficaz judicialmente, por tanto, al no tener valor legal no puede producir ni generar derecho alguno, es decir que esta última nunca tuvo la propiedad del inmueble. Por lo tanto, si Angélica Alvites nunca tuvo la propiedad del inmueble, pues era de imposible jurídico que pueda transferir un derecho de propiedad que no detentaba, entonces la transferencia de propiedad que realizó a favor de Esther Natividad Rivas Sánchez es también nula de pleno derecho.

- En tal sentido, la inscripción de compraventa de Angélica Flor Alvites Pucurimay a favor de Esther Natividad Rivas Sánchez, inscrita en el asiento C00004, se debería cancelar de oficio de acuerdo a lo señalado



RESOLUCIÓN No. - 2639-2022-SUNARP-TR

en los artículos 94 (inciso a) y 95 del Reglamento General de los Registros Públicos.

- La sentencia que declara ineficaz la transferencia a favor de Angélica Alvites quedó confirmada el 2/8/2010 y la compraventa que ésta realizó a favor de Esther Natividad Rivas Sánchez, fue realizada el 16/8/2012, es decir, al momento de la transferencia la vendedora ya no detentaba ningún derecho de propiedad, por lo cual esta transferencia fue realizada por persona ajena al derecho que se transmitía, lo que conlleva que este asiento debería ser cancelado, ya que el sustento del acto que se inscribió, que era el derecho de propiedad de la transferente, ya no existía, y si estaba registrado el mismo ya no era válido.

- También el asiento C00004 es nulo de pleno derecho, y no tiene validez que represente algún derecho de propiedad, como ya lo ha calificado anteriormente el registrador, al momento de extender el asiento D00012, cuando inscribió un embargo en forma de inscripción sobre las acciones y derechos que tiene Luis Garro Arévalo sobre el inmueble inscrito en la partida materia de análisis; es decir que el propio registrador ya reconoció anteriormente que el propietario actual del inmueble es el señor Luis Garro Arévalo y la inscripción de propiedad de Esther Natividad Rivas Sánchez no tiene validez alguna.

- Esther Natividad Rivas Sánchez conocía plenamente que el derecho de propiedad de su vendedora estaba siendo objetado vía judicial, por haber sido fraudulento, y si la demanda era amparada su vendedora perdía todo derecho de propiedad sobre el bien que transfirió, por lo cual, al tener conocimiento de estos hechos, su adquisición no viene amparada por la buena fe, regulada por el artículo 2014 del Código Civil, como erróneamente lo señala la registradora.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Registro de Predios

En la partida electrónica N° 11160544 del Registro de Predios de Lima se encuentra inscrita la vivienda 27-M de la manzana M, ubicada con frente a la vía de circulación denominada calle L del distrito de Chaclacayo, provincia y departamento de Lima.

En el asiento C00002 corre registrado el dominio a favor de Luis Garro Arévalo casado con Gladys Ashuy Pereira, bajo el régimen de separación de patrimonios inscrito en la partida N° 11072539 del Registro Personal.

En el asiento C00003 consta inscrita la compraventa celebrada con su anterior propietario Luis Garro Arévalo a favor de Angélica Flor Alvites Pucurimay, mediante escritura pública del 16/9/2003 otorgada ante notario de Lima Jorge E. Velarde Sussoni.



RESOLUCIÓN No. - 2639-2022-SUNARP-TR

En el asiento D00007 obra la anotación de la demanda interpuesta por Adela Gladys Ashuy Pereira contra Luis Garro Arévalo y Angélica Flor Alvites Pucurimay sobre acción pauliana, para efectos que se declare la ineficacia de la compraventa registrada en el asiento C00003. Ello conforme a lo ordenado por Resolución N° 2 del 23/9/2005 expedida por el Juez Edgar Vizcarra Pacheco del Juzgado Especializado en lo Civil del Cono Este – Exp. 551-05.

En el asiento C00004 corre registrada la compraventa otorgada a favor de Esther Natividad Rivas Sánchez, según escritura pública del 20/3/2012 otorgada por el Juez Titular del Juzgado Especializado en lo Civil del Cono Norte Edgar Vizcarra Pacheco, ante notario de Lima Jorge Ernesto Velarde Sussoni.

En el asiento D00011 se encuentra inscrita la Resolución N° 9 del 23/10/2006 emitida por el Juez del Juzgado Especializado en lo Civil del Cono Norte, Edgar Vizcarra Pacheco, confirmada por Resolución N° 9 del 2/8/2010 expedida por la Séptima Sala Civil de Lima, que declara ineficaz respecto a la actora Adela Gladys Ashuy Pereira la compraventa que obra registrada en el asiento C00003; ello en los seguidos por Adela Gladys Ashuy Pereira contra Luis Garro Arévalo sobre acción pauliana en el Exp. 551-05. (Título archivado N° 826257 del 12/9/2012).

En el asiento D00012 obra el embargo en forma de inscripción sobre las acciones y derechos que sobre el presente inmueble corresponden a Luis Garro Arévalo, hasta por la suma de S/ 128,289.00 nuevos soles, en los seguidos por Adela Gladys Ashuy Pereira de Garro contra Luis Garro Arévalo sobre alimentos; ello conforme a lo ordenado por Resolución N° 6 del 4/6/2015 aclarada por Resolución N° 8 del 15/7/2015, expedidas por la Juez del 2° Juzgado de Paz Letrado de San Miguel Claudia Antonieta Corzo Moyano. En este asiento se deja constancia que es extendido de conformidad con el 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial por haberse ordenado la inscripción.

Registro de Sucesiones Intestadas

En el asiento A00001 de la partida electrónica N° 12170334 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima se encuentra inscrita la sucesión intestada de Luis Garro Arévalo, declarándose como herederos a su cónyuge Adela Gladys Ashuy Pereira viuda de Garro e hijos Gladys Madeleine, Luis Guillermo y Jorge Javier Garro Ashuy.

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 inscribir la transferencia de dominio por sucesión en la partida



RESOLUCIÓN No. - 2639-2022-SUNARP-TR

de un predio cuando el causante no tiene dominio inscrito.

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

VI. ANÁLISIS

1. El artículo 2011 del Código Civil regula la calificación registral estableciendo los aspectos de calificación y sus respectivos alcances, así como los elementos que sirven de base para su ejercicio por las instancias registrales.

Conforme al primer párrafo del referido artículo: “Los Registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.”

De la indicada norma se desprende que uno de los aspectos de la calificación registral es la adecuación del título presentado con la partida registral directamente vinculada.

2. De otro lado, el artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos señala que sobre la definición de la calificación registral lo siguiente:

“(…)

La calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. (…)

En el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro.

(…)”.

A su vez, el literal a) del artículo 32 del mismo Reglamento indica que la calificación registral comprende el siguiente aspecto:

“a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos. En caso de existir discrepancia en los datos de identificación del titular registral y del sujeto otorgante del acto, el Registrador, siempre que exista un convenio de interconexión vigente, deberá ingresar a la base de datos del RENIEC, a fin de verificar que se trata de la misma persona”.

3. Con relación a la transferencia de propiedad por sucesión, el artículo 104 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios dispone:

“Artículo 104.- Transferencia de propiedad por sucesión



RESOLUCIÓN No. - 2639-2022-SUNARP-TR

Para la inscripción de una transferencia por sucesión debe verificarse que previamente se haya inscrito la sucesión intestada o la ampliación del asiento del testamento en el Registro de Personas Naturales del último domicilio del causante o del domicilio del testador, a cuyo efecto bastará que en el formato de solicitud de inscripción se indique el número de partida y la oficina registral en la que consta inscrito el referido acto sucesorio. En el asiento de inscripción se dejará constancia de dicha circunstancia.

En los casos de inscripción de una transferencia por sucesión intestada se deberá tener en cuenta lo previsto en el artículo 56 del Reglamento de Inscripciones de los Registros Testamentos y Sucesiones Intestadas”.

4. En concordancia con lo expuesto, el artículo 53 del Reglamento de Inscripciones de los Registros de Testamentos y de Sucesiones Intestadas establece:

“Artículo 53.- Transferencia en el Registro de Bienes

Las inscripciones en el Registro de Testamentos y de Sucesiones Intestadas no producen efectos traslativos en los registros de Bienes y en el Registro de Personas Jurídicas cuando se trate de participaciones sociales.

Para efecto de realizar dicha inscripción se deberá presentar una solicitud indicando la partida registral donde consta inscrita la sucesión testamentaria o intestada.

La transferencia de propiedad por sucesión en el Registro de Bienes o en el Registro de Personas Jurídicas se realizará en mérito al respectivo asiento de inscripción y de ser el caso al título archivado que dio lugar a la inscripción del acto sucesorio. En el asiento de inscripción se dejará constancia de dicha circunstancia”. (El resaltado es nuestro).

De acuerdo a los citados artículos, inscrita la sucesión intestada o la ampliación del asiento de testamento en el Registro de Personas Naturales, la inscripción de la transferencia en la partida del respectivo predio se podrá realizar en mérito al respectivo asiento de inscripción y, de ser el caso, al título archivado, sin necesidad de requerir documento adicional para acreditar la identidad de los sucesores.

Para tal efecto, de conformidad con el citado literal a) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, deberá existir adecuación entre el título con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción y complementariamente con los antecedentes registrales; esto es, en el caso *submateria*, para que proceda inscribir el traslado de dominio vía sucesión en el Registro de Predios, a favor de los herederos del causante, previamente deberá encontrarse registrada la titularidad de dicho causante.

5. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la transferencia de dominio por sucesión intestada de Luis Garro Arévalo, respecto del inmueble inscrito en la partida electrónica N° 11160544 del Registro de Predios de Lima, conforme obra en la partida electrónica N° 12170334 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima.



RESOLUCIÓN No. - 2639-2022-SUNARP-TR

La registradora formuló observación señalando que el causante Luis Garro Arévalo no tiene dominio inscrito, dado que el hecho que la compraventa del asiento C00003 haya sido declarada ineficaz respecto a la actora de la demanda judicial (Adela Gladys Ashuy Pereyra) no invalida la titularidad de la actual titular registral (asiento C00004).

En ese sentido, corresponde a esta instancia determinar si el causante tiene dominio inscrito.

6. De la revisión de la partida electrónica N° 11160544 del Registro de Predios de Lima, correspondiente a la vivienda 27-M de la manzana M, ubicada con frente a la vía de circulación denominada calle L del distrito de Chaclacayo, provincia y departamento de Lima, consta -entre otros- la extensión de los siguientes asientos registrales:

Asiento C00002

Dominio a favor de Luis Garro Arévalo, casado con Gladys Ashuy Pereira, bajo el régimen de separación de patrimonios inscrito en la partida N° 11072539 del Registro Personal.

Asiento C00003

Compraventa celebrada con su anterior propietario Luis Garro Arévalo a favor de Angélica Flor Alvites Pucurimay, mediante en escritura pública del 16/9/2003 otorgada ante notario de Lima Jorge E. Velarde Sussoni.

Asiento D00007

Anotación de la demanda interpuesta por Adela Gladys Ashuy Pereira contra Luis Garro Arévalo y Angélica Flor Alvites Pucurimay sobre acción pauliana, para efectos que se declare la ineficacia de la compraventa registrada en el asiento C00003. Ello conforme a lo ordenado por Resolución N° 2 del 23/9/2005 expedida por el Juez Edgar Vizcarra Pacheco del Juzgado Especializado en lo Civil del Cono Este – Exp. 551-05.

Asiento C00004

Compraventa otorgada a favor de Esther Natividad Rivas Sánchez, según escritura pública del 20/3/2012 otorgada por el Juez Titular del Juzgado Especializado en lo Civil del Cono Norte, Edgar Vizcarra Pacheco, ante notario de Lima Jorge Ernesto Velarde Sussoni.

Asiento D00011

Resolución N° 9 del 23/10/2006 emitida por el Juez del Juzgado Especializado en lo Civil del Cono Norte, Edgar Vizcarra Pacheco, confirmada por Resolución N° 9 del 2/8/2010 expedida por la Séptima Sala Civil de Lima, que declara ineficaz respecto a la actora Adela Gladys Ashuy Pereira la compraventa que obra registrada en el asiento C00003; ello en los seguidos por Adela Gladys Ashuy Pereira contra Luis Garro Arévalo sobre acción pauliana en el Exp. 551-05. (Título archivado N° 826257 del 12/9/2012).



RESOLUCIÓN No. - 2639-2022-SUNARP-TR

7. Por parte, de la revisión del título archivado N° 826257 del 12/9/2012, que diera mérito a la extensión del acotado asiento D00011, se aprecia lo siguiente:

- Resolución N° 9 del 23/10/2006

“(…)

VISTOS: con el expediente acompañado número 957-96, que sobre alimentos han seguido las partes por ante el segundo Juzgado de Paz Letrado de San Miguel, que oportunamente se devolverá; resulta de autos, que por escrito de fojas cuarentiuno a cuarenticinco, **ADELA GLADYS ASHUY PEREYRA, interpone demanda de acción Pauliana, para que se declare judicialmente la ineficacia de los actos jurídicos que corresponden a las transferencias de compraventa de los siguientes bienes: a) del inmueble ubicado en la Urbanización Jardines del Cuadro, manzana “M”, casa número 27, Chaclacayo, mediante Escritura Pública de fecha trece de setiembre del dos mil tres inscrita en la Partida 11160544, (...) celebrados por los demandados y la dirige contra LUIS GARRO ARÉVALO y ANGÉLICA FLOR ALVITES PUCURIMAY. (...) y CONSIDERANDO: (...) SEGUNDO: Que en este proceso se ha señalado como punto controvertido, el establecer si procede declarar la ineficacia del acto jurídico contenido en la transferencia por compraventa, celebrada por los demandados, respecto del inmueble ubicado en la Urbanización Jardines del Cuadro, manzana “M”, casa número 27, Chaclacayo, mediante Escritura Pública de fecha dieciséis de setiembre del dos mil tres, inscrita en la Partida 11160544, conforme consta de fojas ciento treintiséis; en razón que el codemandado pretendería eludir sus obligaciones alimentarias con la demandante, y en consecuencia, dicho negocio jurídico se habría celebrado ficticiamente. (...) SÉTIMO: Que la existencia de la obligación alimentaria impuesta al coemplazado en el acompañado, es anterior al acto de la disminución de su patrimonio; de lo cual se desprende, que el acto de disposición ha sido dolosamente preordenado con finalidad fraudatoria por parte de éste, en perjuicio de la accionante. OCTAVO: Que de lo actuado, se colige que codemandada, en su condición de compradora, ha estado en razonable situación de conocer el perjuicio que iba a ocasionar al adquirir el predio sub-litis, habida cuenta que comparte con su codemandado, como domicilio común el indicado predio, en una relación convivencial, atribuida por la accionante, y que los emplazados no han contradicho en forma alguna; conducta que se tipifica en los presupuestos sustantivos que establecen los numerales 195 y siguientes del Código Civil, por lo que la demanda merece amparo, en el extremo de la ineficacia de la transferencia del predio submateria. (...) FALLO: Declarando FUNDADA la demanda de fojas cuarentiuno a cuarenticinco, en consecuencia declaro INEFICAZ respecto de la actora, ADELA GLADYS ASHUY PEREYRA, la Escritura Pública de compraventa que con fecha dieciséis de setiembre del dos mil tres, inscrita en el asiento C00003 de la Partida 11160544, han celebrado los demandados LUIS GARRO ARÉVALO y ANGÉLICA FLOR ALVITES PUCURIMAY respecto del inmueble ubicado en la urbanización Jardines del Cuadro, manzana “M”, casa número 27, Chaclacayo; cursándose oportunamente los partes correspondientes al**



RESOLUCIÓN No. - 2639-2022-SUNARP-TR

Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima. (...).
(El resaltado es nuestro).

8. Asimismo, en el acotado título archivado figura lo siguiente:

- Resolución N° 9 del 2/8/2010

“(...) y CONSIDERANDO además, Primero: **Es objeto de apelación la sentencia emitida el veintitrés de octubre del dos mil seis**, (...) que declaró fundada la demanda sobre ineficacia de acto jurídico. (...) Décimo cuarto: **En esa perspectiva, se concluye que la demandante ha acreditado los requisitos regulados en el artículo 195 del código Civil, para declarar la ineficacia del referido contrato de compraventa por fraude al acreedor**, toda vez que, según lo analizado precedentemente, está acreditado que el derecho de crédito invocado por la accionante es anterior al cuestionado contrato de compraventa y que a la fecha de celebración de ese contrato la codemandada Angélica Flor Alvites Pucurimay estuvo en razonable situación de conocer los perjuicios que ocasionaría a la actora dicho acto de transferencia pues compartió el mismo lugar de residencia con el codemandado Luis Garro Arévalo, lo cual denota que entre ellos existió una relación muy cercana y de confianza. Por las consideraciones expuestas **CONFIRMARON la sentencia emitida el veintitrés de octubre del dos mil seis**, (...) que declaró fundada la demanda sobre ineficacia de acto jurídico; en consecuencia declaró ineficaz respecto de la actora, **Adela Gladys Ashuy Pereyra, la escritura pública de compraventa**, otorgada el dieciséis de septiembre del dos mil tres, por Luis Garra Arévalo a favor de Angélica Flor Alvites Pucurimay sobre el inmueble ubicado en la urbanización Jardines del Cuadro, manzana “M”, casa número 27, distrito de Chaclacayo, distrito y provincia de Lima, inscrita en el asiento C00003 de la partida número 11160544 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima. Y los devolvieron. En el proceso promovido por Adela Gladys Ashuy Pereyra contra Angélica Flor Alvites Pucurimay y otro sobre ineficacia de acto jurídico.
(...)”. (El resaltado es nuestro).

9. De la evaluación tanto de lo publicitado en el Registro como del antecedente registral, apreciamos que el dominio inicialmente se encontraba inscrito a favor Luis Garro Arévalo.

Posteriormente, Luis Garro Arévalo transfirió la propiedad a favor de Angélica Flor Alvites Pucurimay, por escritura pública de compraventa del 16/9/2003 (asiento C00003).

Dicha transferencia fue materia de impugnación en sede judicial, habiéndose registrado la anotación de demanda interpuesta por Adela Gladys Ashuy Pereira contra Luis Garro Arévalo y Angélica Flor Alvites Pucurimay sobre acción pauliana, para efectos que se declare su ineficacia.

Seguidamente, Angélica Flor Alvites Pucurimay otorgó la transferencia del inmueble a favor de Esther Natividad Rivas Sánchez.

RESOLUCIÓN No. - 2639-2022-SUNARP-TR

Finalmente, conforme consta en la sentencia registrada en el asiento D00011, se declaró fundada la demanda de acción pauliana y, en consecuencia, ineficaz el acto jurídico de la compraventa del 16/9/2003, sólo con relación a la demandante Adela Gladys Ashuy Pereira.

10. Sobre las decisiones judiciales, debemos tener en cuenta lo dispuesto por el artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial: “Toda persona y autoridad está obligada a acatar y dar cumplimiento a las decisiones judiciales o de índole administrativa, emanadas de autoridad judicial competente, en sus propios términos, sin poder calificar su contenido o sus fundamentos, restringir sus efectos o interpretar sus alcances, bajo la responsabilidad civil, penal o administrativa que la ley señala. (...)”.

Del tenor de dicho artículo, se puede colegir que el mandato judicial que dispone la ineficacia de acto jurídico deberá cumplirse en sus propios términos, por cuanto la autoridad administrativa no se encuentra facultada para interpretar y mucho menos cuestionar los alcances de la decisión adoptada por el órgano jurisdiccional, sino en todo caso, determinar los efectos de la sentencia de ineficacia de acto jurídico.

11. 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”.

12. El artículo 195 del Código Civil 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 TORRES VÁSQUEZ, Aníbal. Acto Jurídico. IDEMSA. Lima, Perú, 2001. Segunda Edición. Pág. 589.



RESOLUCIÓN No. - 2639-2022-SUNARP-TR

- 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.”

13. 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”. (Énfasis añadido).

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

14. 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.

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

³ LOHMANN, Op. Cit. Pág. 333.



RESOLUCIÓN No. - 2639-2022-SUNARP-TR

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*".

15. 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 sobre el bien, no obstante encontrarse dentro del ámbito patrimonial de una persona distinta a su deudor.

16. En el presente caso, la declaración de ineficacia de la compraventa inscrita en el asiento C00003 de la partida registral, no supone la cancelación de la titularidad registral y por tanto tampoco supone la asunción del dominio por el anterior titular Luis Garro Arévalo, pues de acuerdo a su naturaleza, la acción pauliana no conlleva la invalidez del acto sino únicamente su ineficacia o inoponibilidad frente a la acreedora demandante, esto es frente a Adela Gladys Ashuy Pereira.

Es por estas consideraciones, que actualmente la titularidad de dominio es ostentada por Esther Natividad Rivas Sánchez.

Motivo por el cual, corresponde **confirmar la denegatoria de inscripción** formulada.

17. El apelante refiere que la inscripción de compraventa de Angélica Flor Alvites Pucurimay a favor de Esther Natividad Rivas Sánchez en el asiento C00004, se debería cancelar de oficio de acuerdo a lo señalado en los artículos 94 (inciso a) y 95 del Reglamento General de los Registros Públicos.

⁴ Criterio adoptado en las Resoluciones N° 114-2003-SUNARP/TR-T del 11/6/2003 y N° 076-2003-SUNARP/TR-A del 16/5/2003.



RESOLUCIÓN No. - 2639-2022-SUNARP-TR

En relación a ello, es pertinente señalar que conforme al artículo 2013 del Código Civil:

Artículo 2013. Principio de legitimación

El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.

El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes.

Por su parte, las normas invocadas por el recurrente contemplan lo siguiente:

Artículo 94.- Supuestos de cancelación total de las inscripciones y anotaciones preventivas

La cancelación total de las inscripciones y anotaciones preventivas se extiende:

a) Cuando se extingue totalmente el bien, la persona jurídica o el derecho inscritos;

(...)

Artículo 95.- Cancelación por inexistencia del acto causal o de la rogatoria

También se cancelarán de oficio o a petición de parte, los asientos de inscripción o de anotación preventiva cuando contengan actos que no consten en los títulos consignados como sustento de los mismos o cuando se hayan extendido sin estar comprendidos en la rogatoria de inscripción.

18. Así, tenemos que la legitimidad de los asientos registrales se presume en tanto no se produzca la rectificación en sede registral, se declare la invalidez por las autoridades respectivas, o se produzca el supuesto de cancelación en sede administrativa.

Entre los supuestos de cancelación de las inscripciones en sede administrativa se encuentra, aquella que se produce por extinción del derecho sin requerir que medie mandato judicial expreso, pues la finalidad que tiene el Registro es publicitar derechos para efectos de conferir oponibilidad, la que subsiste en tanto se encuentre vigente el derecho.

Otro de los supuestos de cancelación, es cuando se compruebe que el este asiento fue extendido sin constar solicitud de parte ni el título que lo sustente.

Sin embargo, los mismos no resultan aplicables al presente caso, pues por un lado, tenemos que no existe mandato judicial por el cual se declare la nulidad de la compraventa otorgada por Luis Garro Arévalo a favor de Angélica Flor Alvites Pucurimay (asiento C00003) sino únicamente la ineficacia frente a Adela Gladys Ashuy Pereira, y de otro, la transferencia



RESOLUCIÓN No. - 2639-2022-SUNARP-TR

de dominio otorgada a favor de Esther Natividad Rivas Sánchez (asiento C00004) sí se encuentra constituida por el acto causal y rogatoria expresa.

Por tanto, se desvirtúa lo señalado por el apelante.

19. Finalmente, de conformidad con el segundo párrafo del artículo 152 del Reglamento General de los Registros Públicos, el registrador debe efectuar la anotación del recurso de apelación en la partida correspondiente; sin embargo, revisada la partida electrónica N° 11160544 del Registro de Predios de Lima, no se advierte que se haya anotado el recurso de apelación interpuesto contra la denegatoria de inscripción del presente título, por lo que corresponde disponer que la registradora extienda dicha anotación.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

1. CONFIRMAR la observación formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

2. DISPONER que se extienda la anotación del recurso de apelación interpuesto contra la denegatoria de inscripción del presente título, conforme lo señalado en el último considerando.

Regístrese y comuníquese.

FDO.

PEDRO ÁLAMO HIDALGO

Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral

GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA

BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA

P.LA