



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN No. - 771- 2022-SUNARP-TR

Lima, 03 de marzo de 2022

**APELANTE** : **NANCY MARÍA ANGULO URETA**  
**TÍTULO** : N° 3467110 del 9/12/2021.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 487 del 5/1/2022.  
**REGISTRO** : Predios de Lima.  
**ACTO** : Rectificación.

#### SUMILLA

##### TACHA ESPECIAL - RECTIFICACIÓN

Corresponde formular tacha especial cuando se solicite la rectificación de un asiento sin abono de derechos registrales y el error invocado no resulte imputable al Registro.

##### 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.

#### I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el presente título se solicita la rectificación del asiento D00003 de la partida N° 49060399 del Registro de Predios de Lima, en el sentido que debe constar como propietario: Eduardo Angulo Salazar, solicitándose la rectificación en mérito al Título archivado N° 2156944 del 24/11/2016.

Para ello se adjunta formulario:

- "Solicitud de inscripción del título" suscrito por Nancy Angulo Ureta el 9/12/2021.
- Copia simple del testimonio de la escritura pública del 28/3/1996 otorgada ante el notario de Lima Juan Francisco Gutiérrez Miraval.

#### II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Lima Edgar Alberto Pérez



## RESOLUCIÓN No. - 771- 2022-SUNARP-TR

Eyzaguirre denegó la inscripción del título formulando tacha especial en los términos que se reproducen a continuación:

“Se ha solicitado la rectificación del asiento D00003 de la Partida N° 49060399 del Registro de Predios, en el sentido que debe figurar como propietario Eduardo Angulo Salazar. Al respecto:

El título archivado N° 2156944 de fecha 24/11/2016 contiene una sentencia de ineficacia de acto jurídico, la misma que no implica la cancelación de la titularidad registral ni la nulidad del acto jurídico, en razón que ésta sólo da lugar a que el acto jurídico fraudulento que ha sido cuestionado judicialmente, no sea oponible al acreedor demandante, pero sí frente a terceros. Por tanto, procede la tacha especial del presente título, de conformidad con lo dispuesto en el literal f) del artículo 43-A del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.”

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente sustenta su apelación sobre la base del siguiente fundamento:

- La tacha no se encuentra conforme y de acuerdo al artículo 80° de la Ley del Poder Judicial dice: “Que todas las sentencias y resoluciones judiciales se inscriben sin duda ni murmuraciones bajo pena de cárcel al señor Registrador Público por desacato a la Ley”.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

**Tomo 1164, fojas 13-16 que continúa en la Ficha N° 1670928 y que a su vez continúa en la Partida N° 49060399 del Registro de Predios de Lima**

En la citada partida corre inscrita la casa interior N° 2 signada con el N° 119 por el pasaje Teniente César Pinglo, antes pasaje del jirón Abtao, en el distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima.

En el asiento 1-c de la ficha 1670928 corre inscrito el dominio a favor de Eduardo Angulo Salazar en mérito a la escritura pública de compraventa del 28/3/1996 otorgada ante el notario de Lima Juan Francisco Gutiérrez Miraval.

En el asiento C00001 corre inscrito el dominio a favor de Jhanns Carlos, Danny Antonio, Dehiry Adelinda, Luis Eduardo y Katterine Angulo Ortega (los 2 primeros solteros y los últimos menores de edad), en mérito a la escritura pública de compra venta del 9/5/2011 y escritura pública aclaratoria del 5/7/2011, ambas otorgadas ante el notario de Huánuco, Luis Augusto Jiménez Gómez.

En el asiento D0003 corre inscrita la sentencia de ineficacia de acto jurídico con relación a la escritura pública del 9/5/2011 e inoponible a la codemandante Biviana Ureta Nolasco.



## RESOLUCIÓN No. - 771- 2022-SUNARP-TR

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Rocío Zulema Peña Fuentes.

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

- Si procede formular tacha especial cuando se solicita la rectificación de un asiento sin abono de derechos registrales y el error invocado no resulte imputable al Registro.

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

### VI. ANÁLISIS

1. El artículo 142 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante el RGRP) regula los supuestos en los que procede interponer recurso de apelación. En el literal a) establece que procede apelación contra las observaciones, tachas y liquidaciones formuladas por los registradores. De modo tal que una de las decisiones susceptibles de apelación son las tachas emitidas por los registradores.

2. Con relación a dichas decisiones, cabe precisar que las tachas se clasifican de la siguiente manera:

#### A) Tacha sustantiva:

Se encuentra regulada en el artículo 42 del RGRP modificado por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 146-2020-SUNARP-SN, y procede cuando el título:

a) Adolece de defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título;

b) Existan obstáculos insalvables que emanen de la partida registral;

c) El acto o derecho inscribible no preexista al asiento de presentación respectivo. No constituye causal de tacha sustantiva la falta de preexistencia del instrumento que da mérito a la inscripción en el supuesto de la parte final del último párrafo del artículo 40, así como tampoco la aclaración o modificación del acto o derecho inscribible que se efectúe con posterioridad al asiento de presentación con el objeto de subsanar una observación;

d) Se produzca el supuesto de falsedad documentaria a que se refiere el artículo 36.

En estos casos no procede la anotación preventiva a que se refieren los literales c) y d) del artículo 65.

#### B) Tacha por caducidad del plazo de vigencia del asiento de



## RESOLUCIÓN No. - 771- 2022-SUNARP-TR

### **presentación:**

Se encuentra regulada en el artículo 43 del RGRP y procede cuando se produzca la caducidad de la vigencia del asiento de presentación sin que se hubiesen subsanado las observaciones advertidas o no se hubiese cumplido con pagar el mayor derecho liquidado.

### **C) Tacha especial:**

Se encuentra regulada en el artículo 43-A del RGRP modificado por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 146-2020-SUNARP-SN, siendo las causales siguientes:

- a) Contenga acto no inscribible;
- b) Se haya generado el asiento de presentación en el diario de una oficina registral distinta a la competente;
- c) Se presente el supuesto de tacha previsto en el último párrafo del artículo 59 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios;
- d) El título se presente en soporte físico, cuando exista norma expresa que contemple su presentación obligatoria en soporte digital, a través del SID – Sunarp;
- e) El documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible no haya sido presentado o, lo haya sido en copia simple no autorizada por norma expresa o con formalidad distinta a la prevista para su inscripción. Este supuesto no se aplica cuando de la documentación presentada se advierta que existe otro acto o derecho inscribible, que sí está contenido en un instrumento con la formalidad prevista para su inscripción.
- f) Se solicite la rectificación de un asiento sin abono de derechos registrales y el error invocado no resulte imputable al Registro.** (Resaltado agregado)

Asimismo, la norma precisa que el registrador tachará el título dentro de los cinco primeros días de su presentación. Por lo que, si se formula la tacha aludida, el asiento de presentación estará vigente sólo por tres días más para que pueda ser interpuesto el recurso de apelación correspondiente. En caso que el título tachado no sea apelado en el plazo antes indicado, caducará automáticamente el asiento de presentación respectivo, concluyendo en virtud de ello el procedimiento registral de inscripción.

Como se puede apreciar del texto modificado, uno de los supuestos de tacha especial se produce en el caso que los documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible haya sido presentado en copia simple pues no cumple con la formalidad requerida para la inscripción, toda vez que en dicho caso hay una ausencia del título formal.

Habiendo visto el marco reglamentario que regula la tacha especial, ahora veamos el caso materia de apelación.



## RESOLUCIÓN No. - 771- 2022-SUNARP-TR

3. Con el título venido en grado se solicita solicita la rectificación del asiento D00003 de la partida N° 49060399 del Registro de Predios de Lima, en el sentido que debe constar como propietario: Eduardo Angulo Salazar, solicitándose la rectificación en mérito al Título archivado N° 2156944 del 24/11/2016.

El registrador denegó la inscripción solicitada indicando que el título archivado N° 2156944 del 24/11/2016 contiene una sentencia de ineficacia de acto jurídico, la misma que no implica la cancelación de la titularidad registral ni la nulidad del acto jurídico, en razón que ésta sólo da lugar a que el acto jurídico fraudulento que ha sido cuestionado judicialmente, no sea oponible al acreedor demandante, pero sí frente a terceros.

Por lo que corresponde determinar a esta instancia si existe error atribuible al Registro en la extensión del asiento D00003 de la partida N° 49060399 del Registro de Predios de Lima.

4. El artículo 3 de la Ley N° 26366 establece que: “Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos: (...) b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme; (...)”.

Conforme a lo previsto por el artículo 2013<sup>1</sup> del Código Civil y numeral VII<sup>2</sup> del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), normas que consagran el principio de legitimación, 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 el Reglamento referido, se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral, se cancele por suplantación de identidad o falsedad documentaria, o por otras causales previstas reglamentariamente.

En ese contexto, constituye principio universalmente aceptado del Derecho Registral que el contenido de lo inscrito en el Registro se presume exacto e íntegro cuando publicita la existencia o extinción de un derecho o situación jurídica, mientras que, por sentencia firme, o título modificatorio posterior no se declare lo contrario.

---

<sup>1</sup> **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.

<sup>2</sup> **VII. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN.** - 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 su invalidez por la vía judicial o arbitral.



## RESOLUCIÓN No. - 771- 2022-SUNARP-TR

En caso de inexactitud, es necesario que los medios para subsanarla se inspiren en principios de agilidad, eficacia y seguridad. La consecución de estos medios y la integración de la realidad jurídica registral con la extrarregistral, a través de su más completa adecuación, debe ser fines primordiales de toda legislación registral.

**5.** En el artículo 75 del RGRP se define a las inexactitudes registrales como desacuerdos existentes entre lo registrado y la realidad extrarregistral.

Estas inexactitudes del Registro, cuando provengan de error u omisión cometido en algún asiento o partida registral, se rectificarán en la forma establecida en el mismo Reglamento General de los Registros Públicos. Si son inexactitudes distintas a las señaladas en el párrafo anterior, se realizarán en mérito a título modificatorio que permita concordar lo registrado con la realidad.

En el artículo 76 del RGRP se establece que el registrador es el encargado de rectificar estas inexactitudes a solicitud de parte, pudiendo también hacerlo de oficio, cuando advierta la existencia de errores materiales. Cuando el registrador se encuentre frente a errores de concepto, la rectificación procederá de oficio solamente cuando con ocasión de la calificación de una solicitud de inscripción, se determine que ésta no puede realizarse si previamente no se rectifica el error, en mérito al título ya inscrito.

**6.** De acuerdo con lo regulado en la norma reglamentaria precitada, la inexactitud registral se presenta en dos supuestos básicos:

- Cuando la inexactitud proviene de errores u omisiones cometidos en algún asiento o partida registral (errores en los asientos registrales) cuya rectificación está prevista en el título VI del RGRP. Es decir, se trata de supuestos en los cuales no existe concordancia entre el asiento de inscripción y el título causal que dio lugar a su extensión.
- Cuando la inexactitud provenga de causas distintas a errores u omisiones en los asientos registrales, en cuyo caso se requerirá, como supuesto general aplicable, la presentación de título modificatorio que permita concordar lo registrado con la realidad extrarregistral. Es decir, se trata de supuestos en los cuales el pedido de rectificación tiene como sustento causas o motivos distintos a la sola discordancia entre el asiento de inscripción y el título causal que dio lugar a su extensión.

**7.** El error, que puede ser material o de concepto, es una especie de la inexactitud que integra el catálogo de distintas causas de posibles discordancias entre la realidad y el Registro, tal como lo establece el artículo 81 del RGRP.

El artículo 81 del mencionado Reglamento, detalla los errores materiales y de concepto, en la forma siguiente:





## RESOLUCIÓN No. - 771- 2022-SUNARP-TR

“El error material se presenta en los siguientes supuestos:

- a) Si se han escrito una o más palabras, nombres propios o cifras distintas a las que constan en el título archivado respectivo;
- b) Si se ha omitido la expresión de algún dato o circunstancia que debe constar en el asiento;
- c) Si se ha extendido el asiento en partida o rubro diferente al que le corresponde;
- d) Si se han numerado defectuosamente los asientos o partidas.

Los errores no comprendidos en los literales anteriores se reputarán como de concepto”.

La rectificación de ambas clases de error deberá efectuarse conforme lo establecen los artículos 82 y 84 del RGRP, que señalan:

a) La rectificación de los errores materiales se hará en mérito del respectivo título archivado.

b) La rectificación de los errores de concepto se efectuará:

b.1 Cuando resulten claramente del título archivado: en mérito al mismo título ya inscrito, pudiendo extenderse la rectificación a solicitud de parte o, de oficio, en el supuesto previsto en el segundo párrafo del artículo 76 del presente Reglamento;

b.2 Cuando no resulten claramente del título archivado: en virtud de nuevo título modificatorio otorgado por todos los interesados o en mérito de resolución judicial, si el error se ha producido por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo.

**8.** En lo que respecta al traslado de asiento, el artículo 83 del RGRP dispone lo siguiente:

“Cuando se haya extendido un asiento en una partida o un rubro distinto de aquél en el cual debió haberse practicado, se procederá a su traslado a la partida o rubro que le corresponda. Asimismo, se extenderá una anotación en la partida del asiento trasladado, con la indicación del número del asiento y partida en que se ha practicado el nuevo asiento y la causa del traslado. Sin embargo, no procederá dicha rectificación, cuando existan obstáculos en la partida en la que debió haberse extendido el asiento, que determinen la incompatibilidad del traslado”.

Conforme a lo antes mencionado, el traslado de un asiento procederá cuando éste se haya extendido en una partida o rubro diferente de aquel en que se solicitó su inscripción; asimismo, dicho traslado sólo será posible si es que no existen obstáculos o inscripciones incompatibles con el asiento materia de traslado en la partida en la que debió haberse extendido éste en primer lugar.

Finalmente, conforme a lo establecido en el artículo 87 del RGRP, en ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto.



## RESOLUCIÓN No. - 771- 2022-SUNARP-TR

Estando a las normas registrales citadas sobre rectificación de errores en el Registro, pasaremos ahora a analizar el caso en cuestión.

9. Verificado el Título archivado N° 2156944 del 24/11/2016 que diera mérito para extender el asiento D0003 de la partida N° 49060399 del Registro de Predios de Lima consta la sentencia expedida mediante Resolución N° 13 del 28/10/2014, por el juez del 36° Juzgado Civil de Lima, Víctor Andrés Quinte Pillaca, asistente de juez Elvia Delmira Isidro Quispe, en la que consta de la parte resolutive lo siguiente:

“(...) FALLA: Declarando FUNDADA en parte la demanda de fojas 50 a 59 aclarada por escrito de fojas 134-135, interpuesta por Biviana Ureta Nolasco, Juan Dimas Angulo Ureta, Liliana Edith Angulo Ureta, Doris Angélica Angulo Ureta y Maritza Pilar Angulo Ureta en contra Eduardo Angulo Salazar, Jhanns Carlos Angulo Ortega, Danny Angulo Ortega e Ibles Ortega Chuquiyauri en representación de sus hijos, Dehiry Adelinda Angulo Ortega, Luis Eduardo Angulo Ortega y Katterine Angulo Ortega, por lo tanto SE DECLARA la ineficacia de la transferencia por compraventa celebrada entre los demandados el 9 de mayo del 2011 respecto del inmueble sito en el Pasaje Teniente César Pinglo N° 1119 Casa Interior N° 2, distrito de la Victoria, registrado en la partida N° 49060399 del Registro de Predios de Lima, es decir **inoponible a la codemandante Biviana Ureta Nolasco** e improcedente respecto a los demás codemandantes, por las razones señaladas en el décimocuarto considerando de la presente resolución, e **inscríbese** dicha inoponibilidad en la partida respectiva del Registro de Predios; sin costas ni costos del proceso; consentida y/o ejecutoriada que sea la presente resolución (...)”

Así también consta la Resolución N° 16 del 2/3/2016 expedida por el mismo juez en la que “SE RESUELVE: Conforme a lo ordenado en sentencia, para la cancelación del Asiento respectivo pásese al Registro de la Propiedad inmueble de Lima los partes respectivos como se solicita (...)”

Sin embargo, posteriormente se emite la Resolución N° 17 del 28/9/2016 por el mismo juez en la que se corrige la Resolución N° 16 antes mencionada, disponiéndose: “**Primero**.- Que por resolución dieciséis de fecha 02 de marzo del 2016 se dispuso expedir partes judiciales a efectos de que se proceda a la cancelación de un asiento registral, conforme a lo ordenado por sentencia que obra en autos. **Segundo**.- Que, la resolución trece (sentencia) de fecha 28 de octubre del 2014 respecto a la pretensión accesoria de cancelación de asiento registral se ha indicado que **CORRESPONDE ÚNICAMENTE LA INSCRIPCIÓN DE LA SENTENCIA** en la partida N° 49060399 del Registro de Predios de Lima, **resultando INOPONIBLE** a la parte demandante BIVIANA URETA NOLASCO la transferencia del bien inmueble materia de litis en el asiento C00001 de la partida N° 49060399 del Registro de Predios de Lima conforme a los fundamentos que se precisa en la misma. (...) Por los fundamentos





## RESOLUCIÓN No. - 771- 2022-SUNARP-TR

expuestos esta Judicatura dispone: ***CORRÍJASE*** el extremo de la resolución dieciséis, debiendo entenderse que corresponde la **expedición de partes judiciales conforme a lo ordenado en sentencia para LA INSCRIPCIÓN DE LA SENTENCIA EN LA PARTIDA N° 49060399** del Registro de Predios de Lima, formando la presente resolución parte integrante de la resolución dieciséis (...)"

Conforme consta de la referida sentencia y resoluciones N° 16 y 17, se ha declarado la ineficacia del acto jurídico de la compra venta del 9/5/2011, es decir la registrada en el asiento C00001 de la partida N° 46060399 del Registro de Predios de Lima, y sólo con relación a la codemandante Biviana Ureta Nolasco, habiéndose incluso corregido la Resolución N° 16 mediante la Resolución N° 17, en el extremo que se refería a la cancelación del asiento registral, debiendo entenderse que se expiden partes judiciales para la inscripción de la sentencia.

**10.** Sobre las decisiones judiciales, debemos tener en cuenta 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 Vásquez<sup>3</sup> 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

---

<sup>3</sup> TORRES VÁSQUEZ, Aníbal. *Acto Jurídico*. IDEMSA. Lima, Perú, 2001. Segunda Edición. Pág. 589.



## RESOLUCIÓN No. - 771- 2022-SUNARP-TR

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 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.”

**13.** Entre los fundamentos del control pauliano, Lohmann<sup>4</sup> 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

---

<sup>4</sup> LOHMANN LUCA DE TENA, Juan Guillermo. *El Negocio Jurídico*. Ediciones Librería Studium. 2da. Edición. Lima, 1987. Pág. 310-313.



## RESOLUCIÓN No. - 771- 2022-SUNARP-TR

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 Lohmann<sup>5</sup>, “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*.”

**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.”<sup>6</sup>

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 C00001 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 Eduardo Angulo Salazar como se solicita rectificar (dominio que corría inscrito en el asiento 1-c de la ficha N°1670928), pues de acuerdo a su naturaleza, la acción pauliana no

<sup>5</sup> LOHMANN, Op. Cit. Pág. 333.

<sup>6</sup> 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. - 771- 2022-SUNARP-TR

conlleva la invalidez del acto sino únicamente su ineficacia o inoponibilidad frente a la coacreadora demandante, esto es frente a Biviana Ureta Nolasco, quien podrá satisfacer su crédito en este predio, no obstante, ser titular del predio los compradores a que se refiere el citado asiento C00001.

Es por estas consideraciones, es que la partida registral debe continuar publicitando la titularidad de los compradores Jhanns Carlos, Danny Antonio, Dehiry Adelinda, Luis Eduardo y Katterine Angulo Ortega, circunstancia que no perjudica a la codemandante Biviana Ureta Nolasco, por el contrario, le permite hacer cobro de su acreencia. Por ende, no CORRESPONDE ATENDER la rectificación solicitada.

Por lo que corresponde **confirmar la tachá especial** efectuada por la primera instancia.

Estando a lo acordado por unanimidad;

### VII. RESOLUCIÓN

**CONFIRMAR** la tachá especial dispuesta por el registrador público del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

**FDO**

**ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES**

PRESIDENTA DE LA PRIMERA SALA DEL TRIBUNAL REGISTRAL

**ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO**

VOCAL DEL TRIBUNAL REGISTRAL

**ROCÍO ZULEMA PEÑA FUENTES**

VOCAL (S) DEL TRIBUNAL REGISTRAL