



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 1626-2023-SUNARP-TR

Trujillo, 13 de abril de 2023

APELANTE : ORLANDO ANIBAR NUÑEZ CASTRO
TÍTULO : 111875-2023 del 11.1.2023
RECURSO : 152-2023 – H.T.D. N.º 12248 del 3.2.2023
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL N.º IX - SEDE LIMA
REGISTRO : DE PREDIOS DE LIMA
ACTO : CAMBIO DE JURISDICCIÓN
SUMILLA :

ALCANCES DE LA MEDIDA CAUTELAR DE NO INNOVAR

Los alcances de la medida cautelar de no innovar se determinan del contenido de la resolución que la dispone, por lo que es necesario calificar en cada caso concreto, la naturaleza y la finalidad de la medida de no innovar, a efectos de verificar si está referida o no a los actos materia de la rogatoria.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción del cambio de jurisdicción del inmueble inscrito en la partida registral n.º 11418627 del Registro de Predios de Lima, del distrito de Puente Piedra al distrito de Carabaylo.

Para tal efecto, se presenta el Certificado de Jurisdicción N° 069-2022/SCHU/GDUR/MDC del 5.12.2022 emitido por el Subgerente de Catastro y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Distrital de Carabaylo.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El registrador público del Registro de Predios de Lima Carlos Daniel Soplin Vela dispuso la observación del título mediante la esquila de fecha 13.1.2023, en los siguientes términos:



RESOLUCIÓN N.º 1626-2023-SUNARP-TR

* Mediante el presente título se solicita la inscripción de una jurisdicción en la partida N° 11418627 del Registro de Predios.

1.- Se advierte del asiento D00007 de la partida N° 11418627 del Registro de Predios de Lima, que consta inscrito una medida cautelar de no innovar, por lo que no procede inscribir lo solicitado mediante el presente título. Con esa finalidad correspondería como acto previo levantar la citada medida cautelar.

Base Legal: Artículo 2011° del Código Civil, Numeral V del Título Preliminar, Artículos 31°, 32° y 40° del T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos, Ley N° 27157, Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, su modificatoria D.S. N° 008-2019-VIVIENDA y Reglamento de Inscripciones de Predios.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El señor Núñez sustenta su recurso de apelación señalando básicamente que lo que se pretende inscribir es solo el cambio de jurisdicción municipal, que no constituye un acto de disposición del predio, no está en discusión el cambio de titularidad, ni la afectación del derecho de propiedad.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

Partida N° 11418627 del Registro de Predios de Lima

En esta partida se encuentra inscrito el predio ubicado en el Sector G Parcela 10 Unidad Catastral N° 12271, del distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, con un área de 1,000.00 m², cuyo dominio está inscrito a favor de la sociedad conyugal conformada por Orlando Anibar Núñez Castro y Maribel Cotrina Barrionuevo.

En el asiento D00006 se registró una hipoteca hasta por la suma de US\$150,000.00 a favor de Bridget Elena Mitsuko Chávez Okawa.

En el asiento D00007 se registró la medida cautelar de no innovar extendida en mérito a las resoluciones N° 01 y 02 de fechas 19.12.2013 y 28.1.2014, respectivamente, expedidas por la árbitro del Centro de Arbitraje Financiero Inmobiliario Susana E. Pérez Roca Reyes y secretario técnico Irian E. Torres Lastra, en el proceso seguido por Bridget Elena Mitsuko Chávez Okawa contra la sociedad conyugal conformada por Orlando Anibar Núñez Castro y Maribel Cotrina Barrionuevo sobre obligación de dar suma de dinero, indemnización por daños y perjuicios, intereses, ejecución de garantía hipotecaria [Exp. N.º 077-2013], a fin de cautelar el derecho de la demandante, Bridget Elena Mitsuko Chávez Okawa, inscrito en el asiento D00006, en donde se encuentra inscrita su hipoteca. Asimismo, se dejó constancia que dicha medida cautelar tiene como objeto impedir la



RESOLUCIÓN N.º 1626-2023-SUNARP-TR

inscripción de actos de disposición del inmueble [título archivado N° 1222926 del 20.12.2013].

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente la vocal (s) Karina Soledad Figueroa Almengor.

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

- ¿Cuáles son los alcances de una medida cautelar de no innovar?

VI. ANÁLISIS:

1. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción del cambio de jurisdicción del inmueble inscrito en la partida registral N° 11418627 del Registro de Predios de Lima, del distrito de Puente Piedra al distrito de Carabayllo.

El registrador público ha denegado la inscripción del cambio de jurisdicción solicitado, dado que en el asiento D00007 de la referida partida registral advierte inscrita una medida cautelar de no innovar, por lo que requiere como acto previo levantar la citada medida cautelar.

2. Las medidas cautelares como instituto procesal están relacionadas al proceso por una necesidad de proteger y asegurar de forma más eficaz al titular de la pretensión, el cumplimiento efectivo del fallo definitivo. Una medida cautelar también anticipa la comprobación de un hecho discutido, al permitir al futuro demandante actuar anteladamente una prueba, a fin de asegurar su existencia y eficacia en un posterior proceso. Asimismo, y sin perjuicio de mantener una naturaleza singular, la medida cautelar siempre estará dirigida a evitar que el fallo definitivo devenga en inejecutable¹.

En relación a la medida cautelar de no innovar, el artículo 687 del Código Procesal Civil establece:

Artículo 687.- Prohibición de Innovar

Ante la inminencia de un perjuicio irreparable, puede el Juez dictar medidas destinadas a conservar la situación de hecho o de derecho cuya situación vaya a ser o sea invocada en la demanda y, se encuentra en relación a las personas y bienes comprendidos en el proceso. Esta medida es excepcional por lo que se concederá sólo cuando no resulte de aplicación otra prevista en la ley.

¹ MONROY GÁLVEZ, Juan. "Temas de Proceso Civil", Librería Studium. Lima-Perú 1987. Pág. 34



RESOLUCIÓN N.º 1626-2023-SUNARP-TR

De ese modo, esta medida reviste el carácter de excepcional, de allí que sólo sea concedida en determinadas ocasiones cuando no puede ser otorgada alguna otra. A diferencia de la medida cautelar innovativa, no tiene como finalidad reponer un estado de hecho o de derecho, sino, por el contrario, se encuentra dirigida a mantener una situación descrita en el mismo mandato judicial o arbitral. Así, tratándose de aquellas que han sido inscritas, no podría acceder título alguno que modificase o alterase la situación de la partida registral, de allí que incluso se haya señalado que a través de esta medida cautelar: “Se produce en este sentido un cierre temporal de la partida al acceso de los títulos hasta que se resuelva en definitiva el contencioso judicial o se modifique o cancele la medida cautelar”²

3. En ese sentido, mediante Decreto Legislativo N° 1071³ – Decreto Legislativo que norma el arbitraje, se señaló lo siguiente:

Artículo 47.- Medidas cautelares.

1. Una vez constituido, el tribunal arbitral, a petición de cualquiera de las partes, podrá adoptar las medidas cautelares que considere necesarias para garantizar la eficacia del laudo, pudiendo exigir las garantías que estime conveniente para asegurar el resarcimiento de los daños y perjuicios que pueda ocasionar la ejecución de la medida.

2. Por medida cautelar se entenderá toda medida temporal, contenida en una decisión que tenga o no forma de laudo, por la que, en cualquier momento previo a la emisión del laudo que resuelva definitivamente la controversia, el tribunal arbitral ordena a una de las partes:

a. Que mantenga o restablezca el statu quo en espera de que se resuelva la controversia;

b. Que adopte medidas para impedir algún daño actual o inminente o el menoscabo del proceso arbitral, o que se abstenga de llevar a cabo ciertos actos que probablemente ocasionarían dicho daño o menoscabo al proceso arbitral;

c. Que proporcione algún medio para preservar bienes que permitan ejecutar el laudo subsiguiente; o

d. Que preserve elementos de prueba que pudieran ser relevantes y pertinentes para resolver la controversia.

3. El tribunal arbitral, antes de resolver, pondrá en conocimiento la solicitud a la otra parte. Sin embargo, podrá dictar una medida cautelar sin necesidad de poner en conocimiento a la otra parte, cuando la parte solicitante justifique la necesidad de no hacerlo para garantizar que la eficacia de la medida no se frustre. Ejecutada la medida podrá formularse reconsideración contra la decisión.

(...) (Resaltado nuestro).

² Resolución N° 567-2011-SUNARP-TR-A del 26.08.2011

³ Modificado por el Decreto Legislativo N° 1231, publicado el 26.09.2015



RESOLUCIÓN N.º 1626-2023-SUNARP-TR

Así tenemos que, dentro de un proceso arbitral, a petición de cualquiera de las partes, el tribunal arbitral podrá adoptar medidas cautelares que ordenen mantener el statu quo hasta que se resuelva la controversia, es decir, podrá ordenar la anotación de una medida cautelar de no innovar – en forma análoga– a la del proceso judicial a efectos de garantizar la eficacia del laudo.

4. Asimismo, cabe mencionar lo indicado en el artículo 32-A del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos en cuanto a los alcances de la calificación de los laudos arbitrales:

Artículo 32-A.- Alcances de la calificación de los Laudos Arbitrales

En los casos de los laudos y los procedimientos realizados por el Tribunal Arbitral o Árbitro Único para laudarse, el Registrador Público y el Tribunal Registral efectuarán su calificación de conformidad con las normas que regulan el Arbitraje y lo dispuesto en el artículo 32 del presente reglamento. No será inscribible el laudo arbitral que afecte a un tercero que no suscribió el convenio arbitral.

Sin perjuicio de ello, las instancias registrales no podrán evaluar la competencia del Tribunal Arbitral o Árbitro Único para laudarse, el contenido del laudo, ni la capacidad de los árbitros para ejecutarlo. **Tampoco podrá calificar la validez del convenio arbitral ni su correspondencia con el contenido del laudo.**

El Tribunal Arbitral o Árbitro Único asume exclusiva responsabilidad por las decisiones adoptadas en el ámbito de su competencia.

Tratándose del convenio arbitral, la calificación se circunscribirá únicamente a la verificación del sometimiento de las partes a la vía arbitral.

Si el Tribunal Arbitral o Árbitro Único reitera su mandato de inscripción sin haberse subsanado los defectos advertidos en la calificación del título presentado, el Registrador no inscribirá el acto o derecho contenido en el laudo arbitral debiendo emitir la correspondiente eschela de observación. (Resaltado nuestro).

Del tenor de lo citado, se puede colegir que el mandato arbitral que dispone una medida cautelar de no innovar deberá cumplirse en sus propios términos, por lo que corresponde analizar de manera individual los alcances de la medida dictada, a efectos de lograr una correcta interpretación.

5. En el presente caso, en el asiento D00007 de la partida registral N° 11418627 del Registro de Predios de Lima consta registrada la medida cautelar de no innovar ordenada mediante Resoluciones n.º 01 y 02 de fechas 19.12.2013 y 28.1.2014, respectivamente, expedidas por la árbitro del Centro de Arbitraje Financiero Inmobiliario Susana E. Pérez Roca Reyes y con la intervención de la secretaria técnica Irian E. Torres Lastra, en el proceso seguido por Bridget Elena Mitsuko Chávez Okawa contra la



RESOLUCIÓN N.º 1626-2023-SUNARP-TR

sociedad conyugal conformada por Orlando Anibar Núñez Castro y Maribel Cotrina Barrionuevo sobre obligación de dar suma de dinero, indemnización por daños y perjuicios, intereses, ejecución de garantía hipotecaria, costas y costos, a fin de cautelar el derecho de la demandante, Bridget Elena Mitsuko Chávez Okawa, inscrito en el asiento D00006, en donde se encuentra inscrita su hipoteca. Asimismo, se dejó constancia que dicha medida cautelar tiene como objeto impedir la inscripción de actos de disposición del inmueble [título archivado N° 1222926 del 20.12.2013].

Revisado el título archivado N° 1222926 del 20.12.2013, que dio mérito a la extensión del asiento D00007 de la partida N° 11418627 encontramos - entre otros- la Resolución N° 01 de fecha 19.12.2013 que señala lo siguiente:

[...] TERCERO: Que, en el presente proceso la parte demandante ha solicitado medida cautelar de No Innovar con la finalidad de que se **conservé la situación legal del bien inmueble de propiedad de la parte demandada, que se encuentra ubicado en el Sector G, Parcela 10, Unidad Catastral N° 12271 distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Electrónica N°11418627 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.** CUARTO: Que para poder otorgar la medida cautelar solicitada se deben cumplir los siguientes requisitos: la verosimilitud o apariencia del derecho invocado, la necesidad de emitir una decisión preventiva por constituir peligro en la demora u otra razón justificable y la razonabilidad de la medida para garantizar la eficacia de la pretensión invocada. 4.1. Que, en base a las pruebas y documentos anexados en la demanda, la pretensión invocada resulta verosímil, líquida y exigible. 4.2. Que, de acuerdo a lo expuesto por la parte demandante, la conducta de los demandados hacen presumir un peligro en la demora, toda vez que en la tramitación del proceso, con el conocimiento de las acciones tomadas en su contra, la parte demandada puede ejecutar actos simulados o dolosos para disponer u ocultar su patrimonio y eludir así el cumplimiento de su obligación pendiente, por lo que resulta amparable otorgar la medida cautelar solicitada. [...] SEXTO: Que siendo solicitado que el monto de la medida cautelar sea por US\$. 200,000.00 (DOSCIENTOS MIL Y 00/00 DÓLARES AMERICANOS), lo mismo resulta contrario a la naturaleza de la medida ya que la misma es una medida cautelar no cuantificable, ya que la única finalidad de la misma es mantener el status quo en la Partida Electrónica. **RESUELVE: 1.- OTORGAR medida cautelar de No Innovar, sobre el bien inmueble de propiedad de la sociedad conyugal accionada, que se encuentra ubicado en el Sector G, Parcela 10, Unidad Catastral N°12271 distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Electrónica N°11418627 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima. 2.- Una vez efectuada la medida, notifíquese a la ejecutada de la misma. 3.- Excluir el extremo referido a la cuantía de la**



RESOLUCIÓN N.º 1626-2023-SUNARP-TR

medida cautelar por no ser compatible con la naturaleza de la misma. Oficiese al Registro de la Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima. [...].

(Resaltado nuestro)

Posteriormente, se emite la Resolución N° 02 de fecha 28.1.2014, ello con la finalidad de especificar cuál es la situación que se pretendía cautelar con la medida cautelar de no innovar ordenada mediante Resolución N° 01 de fecha 19.12.2013, disponiendo lo siguiente:

[...] SEGUNDO: Que este tribunal mediante oficio N 008-2014 expone claramente cuál es la situación legal que se pretende cautelar la cual se desprende de una lectura integral de la resolución que la otorga, la naturaleza del proceso y las pretensiones descritas en el encabezado del mismo. Asimismo, se le recuerda al Registrador que la medida cautelar de no innovar busca mantener el status quo de toda la partida, protegiendo así cualquier acción futura, no solo un asiento de la misma (...) CUARTO: Sin embargo, a fin de no ver más afectado por el retraso el derecho del demandante, el mismo que se buscaba evitar con la interposición de la presente medida cautelar, este Tribunal dispone integrar la resolución N°1 de fecha 19 de Diciembre del 2013, disponiendo en la parte resolutive: "Otorgar medida cautelar de no innovar sobre el bien de propiedad de la sociedad conyugal accionada, que se encuentra ubicado en el Sector G, Parcela 10, Unidad Catastral N°12271 distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N°11418627, a fin de cautelar el derecho del demandante inscrito en el asiento D00006 en donde se encuentra inscrita su hipoteca, asimismo; este tribunal deja constancia que dicha medida cautelar tiene como objeto impedir la inscripción de actos de disposición del inmueble". Fragmento que deberá integrarse para todos los efectos de la resolución N°1 en el punto 1 de la parte resolutive. Por los considerandos expuestos, SE RESUELVE: Intégrese al punto N°1 de la Parte resolutive de la resolución N°1 emitida el 19 de Diciembre del 2013, consignándose para todos los efectos el siguiente texto: "**Otorgar medida cautelar de no innovar sobre el bien de propiedad de la sociedad conyugal accionada, que se encuentra ubicado en el Sector G, Parcela 10, Unidad Catastral N°12271 distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N°11418627, a fin de cautelar el derecho del demandante inscrito en el asiento D00006 en donde se encuentra inscrita su hipoteca, asimismo; este tribunal deja constancia que dicha medida cautelar tiene como objeto impedir la inscripción de actos de disposición del inmueble**". [...].

(Resaltado nuestro)

Entonces, del tenor del mandato arbitral se desprende que la medida cautelar de no innovar registrada en el asiento D00007 busca conservar la titularidad registral del inmueble inscrito en la partida N°11418627 a nombre



RESOLUCIÓN N.º 1626-2023-SUNARP-TR

de la sociedad conyugal conformada por Orlando Anibar Núñez Castro y Maribel Cotrina Barrionuevo, impidiendo que estos titulares efectúen actos de disposición sobre el citado inmueble.

En el presente caso, la rogatoria se refiere al cambio de jurisdicción del inmueble. Si bien la segunda cláusula de la resolución N° 02 del 28.1.2014 señaló «que la medida cautelar de no innovar busca mantener el status quo de toda la partida, protegiendo así cualquier acción futura, no solo un asiento de la misma», el órgano arbitral en la parte resolutive dejó constancia que dicha medida cautelar tiene como objeto **impedir la inscripción de actos de disposición** del inmueble. Siendo que lo que se pretende inscribir es la jurisdicción distrital del predio que aparece registrada en la partida, mas no conlleva en lo absoluto a trasladar el dominio del predio a un tercero, el acto materia de rogatoria no resulta ser incompatible con la medida cautelar de no innovar inscrita en el asiento D00007 de la partida N°11418627, pues el cambio de jurisdicción no modificará la situación dominial del predio en cuestión. En consecuencia, corresponde **revocar la observación** formulada.

Con la intervención de la vocal (s) Karina Figueroa Almengor autorizada por Resolución N°057-2023-SUNARP/PT del 13/03/2023.

Por las consideraciones expuestas y por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

VII. RESOLUCIÓN:

REVOCAR la observación formulada 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 y **DISPONER** su inscripción previo pago de derechos registrales de corresponder.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

JOSÉ ARTURO MENDOZA GUTIERREZ

Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

WALTER EDUARDO MORGAN PLAZA

Vocal del Tribunal Registral

KARINA SOLEDAD FIGUEROA ALMENGOR

Vocal (s) del Tribunal Registral