



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 3537 -2023-SUNARP-TR

Lima, 17 de agosto del 2023.

APELANTE : **SILVIA YOLANDA RAMIREZ RODRIGUEZ.**
TÍTULO : N° 3470601 del 18/11/2022.
RECURSO : H.T.D. N° 00274 del 03/01/2023.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO : Levantamiento de gravamen por caducidad.
SUMILLA :

IMPROCEDENCIA DE CADUCIDAD DE EMBARGO

No procede cancelar por caducidad, en virtud de la Ley N° 26639, una medida cautelar de embargo anotada según las normas del Código Procesal Civil cuando ya estaba vigente la Ley 28473.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita, al amparo de la Ley N° 26639, la cancelación por caducidad de la medida cautelar embargo en forma de inscripción inscrito en el asiento 00002 de la partida N° P03337774 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto se presenta declaración jurada del 16/11/2022, suscrita por Silvia Yolanda Ramírez Rodríguez con firma certificada el 18/11/2022 por Carlos Javier Criado Sayán, certificador de la Z.R. N° IX sede Lima.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Lima Oneglia Maurtua Massoni formuló esquila de observación al título en los términos siguientes:

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):

Mediante el presente título se solicita la cancelación de demanda por caducidad en mérito a la Ley 26639, para lo cual se adjunta Declaración Jurada de fecha 16/11/2022 la cual deberá recaer sobre la Partida Electrónica N° P03337774 del Registro de Predios.



RESOLUCIÓN No. - 3537 -2023-SUNARP-TR

1.- Revisada la Partida Electrónica antes citada, se advierte que no existe inscrita NINGUNA DEMANDA. Asimismo, debemos señalar que lo existe inscrito es embargo en forma de inscripción en el asiento 00002; que fue anotada en mérito al Título Archivado N° 948020 de fecha 09/11/2011.

2.- No procede cancelar una medida cautelar de anotación de embargo otorgada al amparo del vigente Código Procesal Civil, salvo que el plazo de caducidad contemplado en el texto primigenio del artículo 625 del Código Procesal Civil se hubiera cumplido con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley N° 28473 que modificó dicho artículo.

BASE LEGAL: Art 2010° del Código Civil y Art. 31°, 32° y 40° del TUO de Reglamento General de Los Registros Públicos.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente sustenta su recurso de apelación, entre otros, sobre la base de los siguientes fundamentos:

- La medida cautelar tiene como fecha de inscripción el 12/10/2011, por el cual se debe aplicar lo dispuesto por el Capítulo III.- Anotaciones Preventivas, artículo 64.
- Asimismo, se debe aplicar el artículo 66 del TUO Reglamento General de los Registros Públicos, que establece la procedencia y los plazos de la anotación preventiva que se refiere a los literales c y d del artículo 65. La referida anotación preventiva se extiende a solicitud de parte luego de formulada la correspondiente observación y tiene una vigencia de un año, contados a partir de la fecha del asiento de presentación.
- Cuando el suscrito adquirió la propiedad pagó el total del monto señalado en la escritura pública, asumiendo el gravamen que tenía anotado, el que posteriormente canceló a la empresa EDYPIME CREDIVISION otorgándose la cancelación de la deuda.
- Al vender parte de la propiedad, los nuevos adquirentes solicitaron con justo derecho que se eliminara la referida anotación, por el cual solicité al juzgado, el mismo que mediante resolución desestimó mi solicitud al no ser parte del proceso.
- Ahora bien, el artículo 94 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos señala que la cancelación total de las inscripciones y anotaciones preventivas se extienden cuando: *“(...) d) cuando se haya producido la caducidad de la inscripción o anotación preventiva por mandato de la ley o por el transcurso del tiempo prevista en ella”*.
- Asimismo, el artículo 95 del del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos establece lo siguiente: *“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 de los mismos o cuando se haya extendido sin estar comprendidos en la rogatoria de inscripción”*.
- En consecuencia a los argumentos expuestos, la observación deberá ser declarado NULA, y se debe ordenar su inscripción.



RESOLUCIÓN No. - 3537 -2023-SUNARP-TR

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica P03337774 del Registro de Predios de Lima.

En la citada partida corre inscrito el predio constituido por el sub lote 11A, Mz T3, ubicado en el Pueblo Joven Pamplona Alta del distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima.

En el asiento 00002 de la citada partida consta anotado el embargo trabado hasta por la suma de S/. 23,000.00 soles, respecto del inmueble de propiedad de Donato Rodríguez Accos y Nieves Bellido Villaverde. El citado embargo fue dispuesto por Resolución N° 02 del 12/10/2011 por el juez del Primer Juzgado de Paz Letrado Civil-Laboral de San Juan de Miraflores. Inscripción efectuada en mérito del título N° 948020 del 09/11/2011.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Gilmer Marrufo Aguilar.

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

- Si procede cancelar por caducidad, en virtud de la Ley N° 26639, un embargo dispuesto al amparo del Código Procesal Civil en fecha posterior a la entrada en vigencia de la Ley N° 28473.

VI. ANÁLISIS

1. El texto primigenio del artículo 625 del Código Procesal Civil establecía:

“Toda medida cautelar caduca a los dos años de consentida o ejecutoriada la decisión que amparó la pretensión garantizada con ésta. La caducidad opera de pleno derecho, siendo inimpugnables los actos procesales destinados a hacerla efectiva.

Sin perjuicio de lo dispuesto anteriormente, toda medida cautelar caduca a los cinco años contados desde la fecha de su ejecución. Si el proceso principal no hubiera concluido, puede el Juez, a pedido de parte, disponer la reactualización de la medida. Esta decisión requiere de nueva ejecución cuando implica inscripción registral”.

2. El 27 de junio de 1996 se publicó la Ley N° 26639, la cual entró en vigencia el 25 de setiembre de 1996. Esta norma estableció lo siguiente:

“**Artículo 1.-** El plazo de caducidad previsto en el artículo 625 del Código Procesal Civil se aplica a todos los embargos y medidas cautelares dispuestas judicial o administrativamente, incluso con anterioridad a la vigencia de dicho Código y ya sea que se trate de procesos concluidos o en trámite.



RESOLUCIÓN No. - 3537 -2023-SUNARP-TR

Tratándose de medidas inscritas, los asientos registrales serán cancelados a instancia del interesado, con la presentación de una declaración jurada con firma legalizada por Fedatario o Notario Público, en la que se indique la fecha del asiento de presentación que originó la anotación de la medida cautelar y el tiempo transcurrido. El Registrador cancelará el respectivo asiento con la sola verificación del tiempo transcurrido.

Quienes presenten declaraciones falsas serán pasibles de las responsabilidades civiles y penales previstas en la Ley.

Artículo 2.- Los embargos definitivos y otras medidas de ejecución trabados bajo las normas del Código de Procedimientos Civiles, caducarán en el plazo de 5 años contados desde la fecha de su ejecución, salvo que sean renovados.

Artículo 3.- Las inscripciones de las hipotecas, de los gravámenes y de las restricciones a las facultades del titular del derecho inscrito y las demandas y sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles, se extinguen a los 10 años de las fechas de las inscripciones, si no fueran renovadas.

La norma contenida en el párrafo anterior se aplica, cuando se trata de gravámenes que garantizan créditos, a los 10 años de la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado.”

Así, las mencionadas normas establecían dos plazos de caducidad para las medidas cautelares:

- a) Dos años de consentida o ejecutoriada la decisión final recaída en el proceso principal en el cual se trabó la medida cautelar, y;
- b) Cinco años contados desde la ejecución de la medida cautelar, es decir, desde su inscripción en el Registro, salvo que fuera renovada.

3. La Ley N° 28473, vigente desde el 19/3/2005, modificó el artículo 625 del Código Procesal Civil, en los siguientes términos:

“Artículo 625.- Extinción de la medida cautelar concedida con el Código Derogado: En los procesos iniciados con el Código de Procedimientos Civiles de 1912, la medida cautelar se extingue de pleno derecho a los cinco años contados desde su ejecución. Si el proceso principal no hubiera concluido, podrá el juez, a pedido de parte, disponer la reactualización de la medida. Esta decisión requiere de nueva ejecución cuando implica una inscripción registral”.

De esta manera, se produjo una derogación del texto primigenio del glosado artículo 625, por cuanto queda claro que las medidas cautelares trabadas conforme a las normas del Código Procesal Civil no caducarán.

Con el nuevo texto del artículo 625 del Código Procesal Civil, vigente desde el 19/3/2005, se pueden presentar los siguientes supuestos:

- a) Una medida cautelar trabada al amparo del Código Procesal Civil y que al 19/3/2005 no han transcurrido los plazos señalados por los



RESOLUCIÓN No. - 3537 -2023-SUNARP-TR

párrafos primero o segundo del artículo 625 del Código Procesal Civil, conforme al texto original.

b) Una medida cautelar trabada al amparo del Código Procesal Civil y que al 19/3/2005 han transcurrido cualquiera de los plazos señalados por los párrafos primero o segundo del artículo 625 del Código Procesal Civil, conforme al texto original.

El problema presentado se refiere a uno de aplicación de la ley en el tiempo, para lo cual deberá desarrollarse el marco legal respectivo.

4. El artículo 103 de la Constitución Política del Perú¹ establece que: “Pueden expedirse leyes especiales porque así lo exige la naturaleza de las cosas, pero no por razón de la diferencia de las personas. La ley, desde su entrada en vigencia, se aplica a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes y no tiene fuerza ni efectos retroactivos; salvo, en ambos supuestos, en materia penal cuando favorece al reo. La ley se deroga sólo por otra ley. También queda sin efecto por sentencia que declara su inconstitucionalidad (...)”.

Por su parte, el artículo 109 señala que “La ley es obligatoria desde el día siguiente de su publicación en el diario oficial, salvo disposición contraria de la misma ley que posterga su vigencia en todo o en parte”.

A su vez, el artículo III del Título Preliminar del Código Civil establece que: “La ley se aplica a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. No tiene fuerza ni efectos retroactivos, salvo las excepciones previstas en la Constitución Política del Perú”.

De esta manera se ha establecido una correlación entre la norma constitucional y el Código Civil, recogiendo la teoría de la aplicación inmediata de las normas y de los hechos cumplidos.

Aplicación inmediata de la norma es aquella que se hace a los hechos, relaciones y situaciones jurídicas que ocurren mientras tiene vigencia, es decir, entre el momento en que entra en vigor y aquél en que es derogada o modificada.

Por su parte, la teoría de los hechos cumplidos afirma que los hechos cumplidos durante la vigencia de la antigua ley se rigen por ésta y los cumplidos después de su promulgación, por la nueva.²

5. Asimismo, debe tenerse en cuenta que en el presente caso estamos ante un conflicto de normas procesales en el tiempo, razón por la que resulta necesario evaluar si en el Código adjetivo existen disposiciones distintas, pues si bien la Constitución Política del Perú proscribela

¹ Conforme al texto incorporado por la Ley 28389 publicada el 17/11/2004.

² Mario Alzamora Valdez, citado por Marcial Rubio Correa, Biblioteca para Leer el Código Civil, Pontificia Universidad Católica del Perú, Fondo Editorial, 1990, p. 28.



RESOLUCIÓN No. - 3537 -2023-SUNARP-TR

aplicación retroactiva de una norma, salvo en materia penal³, no prohíbe su aplicación ultractiva⁴ razón por la que legislativamente podría incorporarse alguna disposición en tal sentido.

Al respecto, la Segunda Disposición Final del Código Procesal Civil establece que: “Las normas procesales son de aplicación inmediata, incluso al proceso en trámite. Sin embargo, continuarán rigiéndose por la norma anterior: las reglas de competencia, los medios impugnatorios interpuestos, los actos procesales con principio de ejecución y los plazos que hubieran empezado”.

La mencionada disposición también consagra en el ámbito procesal el principio de aplicación inmediata de la nueva norma, exceptuándose determinados aspectos que podrían incidir negativamente en el desarrollo del proceso.

Refiriéndose a ella y a la Quinta Disposición Transitoria del Código Procesal Civil⁵, Juan Monroy Gálvez señala que, “teniendo en cuenta que el nuevo Código Procesal postula un sistema fundamentalmente distinto al contenido en el derogado, resulta evidente, como ya se expresó, que se haya optado por la ultractividad de la ley derogada. Sin embargo, para la modificación futura de las normas contenidas en el Código, este propone la aplicación inmediata de la nueva ley, salvo que haya actos procesales ya iniciados bajo el ámbito de la ley derogada y otras situaciones que afecten el desarrollo procesal y con él el derecho a un debido proceso como, por ejemplo, las reglas de competencia, los medios impugnatorios interpuestos o los plazos que hubieran empezado a transcurrir”.⁶

6. Podrá apreciarse que la referida Segunda Disposición Final del Código Procesal Civil, si bien establece la aplicación inmediata de la nueva norma procesal, excepcionalmente incorpora la ultractividad de la norma anterior, entre otros supuestos, para los plazos que hubieran empezado a transcurrir.

Al respecto, debe señalarse que la finalidad de la aplicación ultractiva de una norma procesal es impedir que se afecte el desarrollo y el debido

³ En doctrina también se admite la retroactividad de una norma cuando interpreta una norma anterior.

⁴ Según Marcial Rubio Correa (Ob. cit. p. 23), aplicación ultractiva de una norma es aquella que se hace a los hechos, relaciones y situaciones que ocurren luego de que ha sido derogada o modificada de manera expresa o tácita, es decir, luego de que termina su aplicación inmediata.

⁵ Quinta Disposición Transitoria. -

“Como excepción a lo dispuesto en la Segunda Disposición final, los procesos iniciados antes de la vigencia de este Código, continuarán su trámite según las normas procesales con las cuales se iniciaron.

Los procesos que se inicien a partir de la vigencia de este Código, se tramitan conforme a sus disposiciones”.

⁶ Juan Monroy Gálvez. Materiales de Enseñanza en Teoría del Proceso, Universidad de San Martín de Porres, Lima, 1997.



RESOLUCIÓN No. - 3537 -2023-SUNARP-TR

proceso, lo cual ocurriría si se modifican o eliminan los plazos, fundamentalmente el otorgado a las partes para ejercitar algún acto dentro del proceso, como es contestar una demanda, deducir excepciones, formular recursos impugnativos, entre otros.

Ello no ocurre con los plazos de caducidad de las medidas cautelares contemplados por el texto original del artículo 625 del Código Procesal Civil, pues éstos se refieren a la extinción por el transcurso del tiempo de las medidas cautelares que garantizan la ejecución de la decisión final emitida en el proceso principal, cuya eliminación normativa no afecta para nada el desarrollo y el debido proceso.

De lo expresado se concluye que no resulta procedente la aplicación ultractiva del texto primigenio del artículo 625 del Código Procesal Civil para los plazos de caducidad que hubieran empezado a transcurrir antes de la fecha de vigencia de la Ley N° 28473.

7. De todo lo expuesto se concluye lo siguiente:

a) En el supuesto a) del numeral 3 del análisis, tenemos una situación jurídica que a la vigencia de la Ley N° 28473 (19/3/2005), aún no se había consolidado, no se había hecho actual, pues el hecho jurídico que permite hacerla actual, cual es el transcurso del tiempo, no se ha cumplido. Por tanto, en los términos del artículo 103 de la Constitución Política del Perú, como del artículo III del Título Preliminar del Código Civil, no estamos ante una situación existente, sino tan solo potencial o expectativa, por lo que en dicho supuesto y en virtud de la aplicación inmediata de la norma bajo la teoría de los hechos cumplidos, no procederá declarar la caducidad de dichas medidas cautelares, en virtud de lo establecido por la Ley N° 28473.

b) En el supuesto b) del numeral 3 del análisis, sí procederá declarar la caducidad de dichas medidas cautelares, por cuanto, a la fecha de la vigencia de la Ley N° 28473, la caducidad ya era real, actual, pues había operado por la verificación del hecho jurídico que permite hacerla actual, cual es el transcurso del plazo establecido por la primigenia redacción del artículo 625 del Código Procesal Civil, por lo tanto, y en aplicación de lo establecido por el artículo 103 de la Constitución Política del Perú y el artículo III del Título Preliminar del Código Civil, estamos ante una situación existente a dicha fecha, por tanto, la caducidad ya ha operado.

8. Por tales consideraciones, en el XII Pleno Registral (publicado en el diario oficial "El Peruano" el 13/9/2005) se ha establecido como precedente de observancia obligatoria⁷ el siguiente criterio:

⁷ **Artículo 158 del Reglamento General de los Registros Públicos.- Precedentes de observancia obligatoria.-** Constituyen precedentes de observancia obligatoria los acuerdos adoptados por el Tribunal Registral en los Plenos Registrales, que establecen criterios de interpretación de las normas que regulan los actos y derechos inscribibles, a ser seguidos de manera obligatoria por las instancias registrales, en el ámbito nacional, mientras no sean expresamente modificados o dejados sin efecto mediante



RESOLUCIÓN No. - 3537 -2023-SUNARP-TR

Caducidad de medidas cautelares y de ejecución

“Procede cancelar por caducidad, con la formalidad establecida en la Ley 26639, las anotaciones de medidas cautelares y de ejecución, cuando la caducidad se ha producido con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley 28473 que modificó el artículo 625 del Código Procesal Civil”.

Criterio interpretativo que se sustenta en las Resoluciones N° 407-2005-SUNARP-TR-L del 8/7/2005, 408-2005-SUNARP-TR-L del 8/7/2005, 406-2005-SUNARP-TR-L del 8/7/2005 y 121-2005-SUNARP-TR-A del 8/7/2005.⁸

Entonces, únicamente podría cancelarse por caducidad las medidas cautelares dictadas al amparo del Código Procesal Civil, si a la fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 28473 (19/3/2005) hubiera transcurrido el plazo de 5 años desde la fecha de su ejecución, o a los dos años de consentida o ejecutoriada la decisión que amparó la pretensión garantizada con ésta.

9. En el caso de las medidas de ejecución, esto es, las medidas que se dictan con posterioridad a la fecha en que la sentencia final adquirió firmeza, no se trata de medidas cautelares, pues es cautelar aquella medida que se dicta con el objeto de asegurar que la futura sentencia firme pueda ejecutarse. En cambio, las medidas de ejecución constituyen el cumplimiento de lo ordenado en la sentencia firme.

En el II Pleno del Tribunal Registral se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

Caducidad de medidas de ejecución

“A las medidas dictadas en ejecución de sentencia bajo las normas del Código Procesal Civil, se les aplica el plazo de caducidad de cinco años computados a partir de la fecha de su ejecución”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 037-2002-ORLL/TR del 11 de marzo de 2002, publicada el 9 de abril de 2002.

Los motivos por los que se adoptó el citado precedente fueron los siguientes:

“a) El plazo de caducidad de las medidas cautelares de dos años contados a partir de la fecha en que queda consentida o ejecutoriada la decisión que amparó la pretensión garantizada con la medida cautelar, a que se refiere el primer párrafo del primigenio artículo 625° del Código Procesal Civil, sólo es aplicable cuando la medida cautelar ha preexistido a la decisión definitiva dictada en el proceso principal, y no así cuando la medida cautelar se ha dictado en vía de ejecución, en cuyo caso es

otro acuerdo de Pleno Registral, por mandato judicial firme o norma modificatoria posterior.

⁸ Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 13 de setiembre de 2005.



RESOLUCIÓN No. - 3537 -2023-SUNARP-TR

aplicable el plazo de cinco años establecido en el segundo párrafo del Artículo 625 del Código Adjetivo;

b) Esta interpretación surge del texto mismo de la norma (Artículo 625 primigenio del Código Procesal Civil), pues si pretendiésemos aplicar el plazo de dos años a las medidas cautelares dictadas en ejecución de sentencia, se daría el caso absurdo de que algunas medidas cautelares estarían destinadas a caer inexorablemente en caducidad, si éstas hubiesen sido dictadas dos años después de haber concluido en definitiva el proceso principal. Y tampoco sería posible aplicar el plazo de dos años a partir de la fecha de ejecución del embargo como lo señalan algunos, pues la ley ha señalado únicamente dos plazos de caducidad: el primero de dos años cuyo cómputo debe efectuarse a partir de haber quedado consentida o ejecutoriada la sentencia que pone fin al proceso, y el segundo de cinco años contados a partir de la fecha de ejecución de la medida cautelar;

c) Siendo así, no es posible vía interpretación establecer un cómputo del plazo de caducidad a partir de un supuesto no previsto expresamente en la norma, en consecuencia el plazo de cinco años es aplicable para los casos en que el proceso principal aún no ha concluido, para las medidas cautelares dictadas en vía de ejecución, en los cuales no es aplicable el plazo de dos años, por lo señalado en los considerandos que anteceden.”

Resulta, por tanto, que cuando se trata de medidas de ejecución no es aplicable el plazo de dos años de consentida o ejecutoriada la sentencia. Dicho plazo de dos años es aplicable a las medidas cautelares. En el caso de medidas de ejecución, el único plazo aplicable es el de cinco años computados a partir de la ejecución de la medida.

Asimismo, debe verificarse que el plazo de cinco años haya transcurrido antes de la entrada en vigencia de la Ley N° 28473.

10. En el presente caso, se solicita al amparo de la Ley N° 26639 la cancelación por caducidad del embargo en forma de inscripción inscrito en el asiento 00002 de la partida N° P03337774 del Registro de Predios de Lima.

En el asiento 00002 de la citada partida consta anotado el embargo en forma de inscripción hasta por la suma de S/. 23,000.00 soles, respecto del predio inscrito en la partida N° P03337774 del Registro de Predios de Lima. La citada anotación se efectuó en mérito del título archivado N° 948020 del 09/11/2011, del cual consta que el embargo fue dispuesto mediante Resolución N° 02 del 12/10/2011 por el juez del Primer Juzgado de Paz Letrado Civil-Laboral de San Juan de Miraflores, Orlando Fernando Carbajal Rivas.

Tenemos por tanto que el embargo cuya caducidad se solicita en aplicación de la Ley N° 26639, fue trabado bajo los alcances del Código Procesal Civil el 12/10/2011, fecha en la que ya se encontraba vigente la



RESOLUCIÓN No. - 3537 -2023-SUNARP-TR

modificatoria del artículo 625 del Código Procesal Civil por la Ley N° 28473 (19/3/2005), por lo que no resulta amparable lo solicitado.

Consecuentemente, corresponde **confirmar la denegatoria contenida en la esquila de observación** formulada por la registradora Pública del Registro de Predios de Lima.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

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

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA

Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral

PEDRO ALAMO HIDALGO

Vocal del Tribunal Registral

GILMER MARRUFO AGUILAR

Vocal (s) del Tribunal Registral

fo