



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. *354* - 2018 - SUNARP-TR-L

Lima, 14 FEB. 2018

APELANTE	:	JORGE HERIBERTO LA ROSA RUÍZ.
TÍTULO	:	N° 2309692 del 26/10/2017.
RECURSO	:	H.T.D. N° 090487 del 15/11/2017.
REGISTRO	:	Predios de Lima.
ACTO	:	Cancelación de anotación demanda.

**SUMILLA** :

**IMPROCEDENCIA DE LA RECTIFICACIÓN**

*Resulta improcedente la rectificación de un asiento registral cuando no se advierte la existencia de error material o de concepto en su extensión.*

**CANCELACIÓN DE MEDIDA CAUTELAR**

*El asiento de cancelación de medidas cautelares ordenadas judicialmente será extendido en virtud de mandato judicial que así lo disponga, y haya adquirido la autoridad de cosa juzgada, salvo disposición en contrario, de conformidad con el artículo 130 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.*

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

Mediante el presente título se solicita la cancelación de la anotación de demanda registrada en los asientos D0002 de las partidas electrónicas N° 13503303 y 13503304 del Registro de Predios de Lima, al amparo de las resoluciones judiciales N° 8 del 16/12/2015 y N° 12 del 7/3/2016 que obran en el título archivado N° 301182 del 29/3/2016.

A dicho efecto, se presenta escrito firmado por Jorge Heriberto La Rosa Ruíz, del 24/10/2017.

**DECISIÓN IMPUGNADA**

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima María Teresa Salazar Mendoza tachó sustantivamente el título en los términos siguientes:

Se tacha el presente título conforme al artículo 42 del Reglamento General de los Registros Públicos que establece "EL Registrador tachará el título presentado si adoleciera de defecto insubsanable y denegará de plano la inscripción... también tachará de plano el título cuando no contenga acto inscribible".

Se deja constancia que en la revisión de las partidas N° 13503303 y 13503304, no habiendo incurrido en error imputable al registro, por cuanto la misma fue realizada conforme a los términos contenidos en el parte judicial presentado, es decir dando cumplimiento a lo ordenado por el juez; es decir la suspensión de los efectos de la medida cautelar y no su levantamiento; dicha orden judicial se ha ejecutado cumpliendo conforme los términos previstos en el art. 4 de la LOPJ.

Tenga presente que a efectos del levantamiento de la medida cautelar conforme lo establecido en el art. 130 del RIRP se realiza en mérito a mandato judicial que



resuelva el levantamiento de la medida cautelar, no siendo correcto hacer una interpretación de lo mencionado en el mandato judicial de suspender los efectos de la medida cautelar, debiendo pronunciarse el juez del proceso conforme así se ha expresado en la Resolución N° 871-2007-SUNARP-TR-L que resuelve un caso semejante.

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación sobre la base de los siguientes fundamentos:

Con las Resoluciones Judiciales N° 8 y su aclaratoria N° 12 se ordena la suspensión de la medida cautelar, al amparo del artículo 539 del Código Procesal Civil, dicho dispositivo tiene como finalidad cancelar la medida cautelar, por lo que se debe extender el asiento de cancelación via rectificación, razón por la cual se solicita se modifique el asiento de suspensión por uno de cancelación.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

#### Partida electrónica N° 13503303 del Registro de Predios de Lima.

Consta inscrito el predio denominado Sub-Lote 14 de la Mz. M-1 frente a la avenida Santa Anita – Urb. Residencial Villa Marina, en el distrito de Chorrillos, con dominio inscrito a favor de Juan Carlos Lazarte Ruíz.

En el asiento **D0002** consta la medida cautelar de anotación de demanda, en virtud de las resoluciones judiciales N° 2 del 29/10/2002 y N° 4 del 19/12/2002, expedidas por el Juez del 12<sup>do</sup> Juzgado Civil de Lima, dictadas en el proceso seguido por Edilfredo Urbina Saavedra, Consuelo Marlene Llamosas Cruz de Urbina, Maximiliano García Dongo y Eda Haraguchi de García con José Miguel More Barrios y Villa Marina de Castillo SRL. Exp. N° 34739-2002. [Título archivado N° 227840 del 4/12/2002]



En el asiento **D0003** rectificado en el asiento **D0004** consta inscrita suspensión de efectos de anotación de demanda, ordenada mediante resoluciones judiciales N° 8 del 16/12/2015 y N° 12 del 7/3/2016, expedidas por el Juez del 11<sup>vo</sup> Juzgado Civil de Lima, donde se ha ordenado inscribir la suspensión de los efectos de la anotación de demanda inscrita en el asiento D0002, ambas dictadas en el proceso de mejor derecho de propiedad, seguido por Maximiliano More Barrios con Villa Marina de Castillo SRL y otro. [Título archivado N° 301182 del 29/3/2016]

#### Partida electrónica N° 13503304 del Registro de Predios de Lima.

Consta inscrito el predio denominado Sub-Lote 14A de la Mz. M-1 frente a la avenida Santa Anita – Urb. Residencial Villa Marina, en el distrito de Chorrillos, con dominio inscrito a favor de la sociedad conyugal conformada por Cesar Guillermo Carmelo Chiroque y Rosa María Sánchez Meléndez.

En el asiento **D0002** consta la medida cautelar de anotación de demanda, en virtud de las resoluciones judiciales N° 2 del 29/10/2002 y N° 4 del 19/12/2002, expedidas por el Juez del 12<sup>do</sup> Juzgado Civil de Lima, dictadas en el proceso seguido por Edilfredo Urbina Saavedra, Consuelo Marlene Llamosas Cruz de Urbina, Maximiliano García Dongo y Eda Haraguchi de

García con José Miguel More Barrios y Villa Marina de Castillo SRL. Exp. N° 34739-2002. [Título archivado N° 227840 del 4/12/2002]

En el asiento D0003 rectificado en el asiento D0004 consta inscrita suspensión de efectos de anotación de demanda, ordenada mediante resoluciones judiciales N° 8 del 16/12/2015 y N° 12 del 7/3/2016, expedidas por el Juez del 11º Juzgado Civil de Lima, donde se ha ordenado inscribir la suspensión de los efectos de la anotación de demanda inscrita en el asiento D0002, ambas dictadas en el proceso de mejor derecho de propiedad, seguido por Maximiliano More Barrios con Villa Marina de Castillo SRL y otro. [Título archivado N° 301182 del 29/3/2016]

## V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Milagritos Elva Aurora Lúcar Villar.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

- ¿Cuál es la diferencia entre desafectación y suspensión de medidas cautelares?
- ¿Cómo se cancelan las medidas cautelares dispuestas judicialmente?
- Determinar la existencia de error material o de concepto que sea factible de rectificar en la partida registral del predio.

## VI. ANÁLISIS

1. Conforme a lo previsto por el artículo 2013 del Código Civil y numeral VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos [en adelante 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 o se declare judicialmente su invalidez.

La presunción de exactitud y certeza que produce la legitimación, es *iuris tantum*, pues los asientos registrales pueden ser rectificadas por el registro o invalidados por los tribunales jurisdiccionales.

En ese sentido, el artículo 75 del RGRP define la inexactitud registral como todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extrarregistral, estableciendo que dichas inexactitudes se rectificarán en la forma establecida en el Título VI del RGRP cuando sean consecuencia de un error<sup>1</sup> u omisión cometido en algún asiento o partida registral; caso contrario

<sup>1</sup> En el supuesto que las inexactitudes registrales provengan de un error u omisión cometido en la extensión de un asiento o partida, los errores que se configuran pueden ser materiales o de concepto.

El artículo 81 del Reglamento General de los Registros Públicos establece que se configura error material cuando:

- a) Se han escrito una o más palabras, nombres propios o cifras distintas a las que aparecen en el título archivado respectivo;
- b) 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, o
- d) Si se ha numerado defectuosamente los asientos o partidas.







la rectificación deberá efectuarse en mérito a título modificatorio posterior que permita concordar lo registrado con la realidad.

2. El artículo 612 del Código Procesal Civil establece las características de toda medida cautelar, señalando que éstas importan un prejuzgamiento y son provisionales, instrumentales y variables, ello atendiendo a que la finalidad es lograr la eficacia de la decisión definitiva, de allí que la medida cautelar tiene por finalidad asegurar la eficacia de la sentencia, pues de lo contrario ésta podría ser inejecutable.

Las medidas cautelares que acceden al Registro generan anotaciones preventivas, es decir asientos provisionales y transitorios que tienen por finalidad reservar prioridad para la ejecución de la sentencia que se emita en el proceso principal, de allí que la extensión de dichos asientos se realiza sin perjuicio de que la resolución judicial que ordena su incorporación al Registro haya sido objeto de impugnación.

3. Así, el artículo 64 del RGRP define a las anotaciones preventivas como asientos provisionales y transitorios que tienen por finalidad reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito. Asimismo, en el literal a) del artículo 65 señala que son susceptibles de anotación preventiva, las demandas y demás medidas cautelares.

En el artículo 69 se establece que las anotaciones preventivas que proceden de resolución judicial se extienden sin perjuicio de que hayan sido impugnadas dentro del procedimiento, salvo disposición en contrario.

4. La medida cautelar de anotación de demanda está regulada en el artículo 673 del Código Civil, el cual establece lo siguiente:

Cuando la pretensión discutida en el proceso principal está referida a derechos inscritos, la medida cautelar puede consistir en la anotación de la demanda en el registro respectivo. Para su ejecución, el Juez remitirá partes al registrador, los que incluirán copia íntegra de la demanda, de la resolución que la admite y de la cautelar.

El registrador cumplirá la orden por su propio texto, siempre que la medida resulte compatible con el derecho ya inscrito. La certificación registral de la inscripción se agrega al expediente.

La anotación de la demanda no impide la transferencia del bien ni las afectaciones posteriores, pero otorga prevalencia a quien ha obtenido esta medida.

Esta medida cautelar, denominada también anotación de *litis*, constituye una medida cautelar dirigida a inscribir dicho acto procesal con la finalidad de que todos puedan tomar conocimiento de la existencia de un proceso donde se encuentra ventilándose una pretensión referida a derechos inscritos, que puede afectar su libre disponibilidad por estar sujetos de una u otra manera al resultado del proceso. Esta medida se encamina a preservar directamente la pretensión misma, haciendo uso de la publicidad registral que evite la invocación de la buena fe por algún tercero.

Así en los demás supuestos, no comprendidos en los literales anteriores, los errores serán considerados como de concepto.



Esta medida cautelar cumple una función especial de publicidad, sin restringir las facultades de disposición del dueño de la cosa a la cual se refiere la medida.

Si bien esta medida cautelar no impide la transferencia del bien ni otro acto de disposición del mismo<sup>2</sup>, si produce un rompimiento de la buena fe del adquirente o del tercero involucrado. Por consiguiente, a partir de la anotación de la demanda en los Registros Públicos todo derecho en relación al bien quedará subordinado a lo ordenado en la sentencia que se expida en el proceso publicitado. A modo de ejemplo podemos traer a colación la anotación de demanda de resolución de contrato de compraventa de inmueble, traerá como consecuencia que, producida la transferencia a tercero en fecha posterior a dicha anotación, tenga el adquirente que restituir el bien si se declarase fundada la pretensión del actor, en razón de haber conocido aquél del contenido de la demanda inscrita preventivamente<sup>3</sup>.

Monroy Gálvez<sup>4</sup> señala, que la medida cautelar de anotación de demanda no afecta la transferibilidad o gravamen del bien sobre el cual recae, simplemente se hace partícipe a quien adquiera algún derecho sobre él, de lo que resuelva en definitiva el órgano jurisdiccional, decisión de la que no podrá sustraerse, es decir, no pretende que el bien soporte una carga patrimonial, sino simplemente que el adquirente de un derecho sepa que hay un proceso promovido que, eventualmente, puede afectar el bien.

5. Con relación a la cancelación de asientos extendidos por mandato judicial, en el artículo 102 del RGRP, se señala que las inscripciones o anotaciones preventivas extendidas en virtud de mandato judicial se cancelarán sólo por otro mandato judicial, sin perjuicio de lo señalado en el literal d)<sup>5</sup> del artículo 94 del Reglamento.

Asimismo, respecto a la cancelación de medidas cautelares en el Registro de Predios, en el artículo 130 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios se regula que el asiento de cancelación de las medidas cautelares dispuestas judicialmente será extendido en virtud de mandato judicial que haya adquirido la autoridad de cosa juzgada, salvo que del título o de la naturaleza o circunstancias del caso, se desprenda que el mandato de cancelación es inmediatamente ejecutable.

En tal sentido, las medidas cautelares dispuestas judicialmente solo pueden ser levantadas por otra resolución judicial que así lo disponga expresamente, salvo el caso de la caducidad prevista en la Ley N° 26639.

6. En el presente caso se solicita la cancelación de la anotación de demanda registrada por disposición judicial N° 2 del 29/10/2002 e inscrita

<sup>2</sup> Artículo 67.- Efectos no excluyentes de la anotación preventiva

La existencia de una anotación preventiva no determina la imposibilidad de extender asientos registrales relacionados con los actos y derechos publicitados en la partida registral, salvo que el contenido mismo de la anotación preventiva o la disposición normativa que la regula establezca expresamente lo contrario.

<sup>3</sup> HINOSTROZA MINGUEZ, Alberto. *El embargo y otras Medidas Cautelares*. Editorial San Marcos, Tercera Edición, 2002, p. 128.

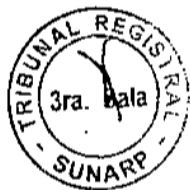
<sup>4</sup> MONROY GÁLVEZ, Juan. *Temas de Proceso Civil*, Editorial Librería Studium, Edición 1987, p. 56.

<sup>5</sup> Artículo 94.- Supuestos de cancelación total de las inscripciones y anotaciones preventivas

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

(...)

d) Cuando se haya producido la caducidad de la inscripción o anotación preventiva por mandato de la Ley o por el transcurso del tiempo previsto en ella; (...).



*And*

*[Signature]*

en los asientos D0002 de las partidas electrónicas N° 13503303 y 13503304 del Registro de Predios de Lima, al amparo de las Resoluciones Judiciales N° 8 del 16/12/2015 y N° 12 del 7/3/2016 que obran en el título archivado N° 301182 del 29/3/2016, piezas procesales que dieron origen a los asientos D0003 y D0004.

La Registradora, deniega la inscripción señalando que en la resolución N° 8 del 16/12/2015, solo se ha ordenado la suspensión de los efectos de la medida cautelar y no su levantamiento.

Por su parte el apelante, señala que la resolución N° 8, se dictó bajo los alcances del artículo 539 del Código Procesal Civil, cuya finalidad es lograr la cancelación de la medida cautelar.

Teniendo en cuenta lo anterior, es menester que esta instancia determine si mediante el mandato de suspensión de medida cautelar dictada al amparo del artículo 539 del Código Procesal Civil, procede cancelar una medida de anotación de demanda.

7. En la resolución N° 2 del 29/10/2002, que se adjuntó al título archivado N° 227840 del 4/12/2002, se dispuso lo siguiente:

[...]

**ADMITIR LA MEDIDA CAUTELAR** solicitada por los demandantes Edilfredo Urbina Saavedra, Consuelo Marlene Llamosas Cruz de Urbina, Maximiliano García Dongo, Eda Haraguchi de García; por tanto **ANÓTESE LA DEMANDA** en el inmueble inscrito en la partida número 42235911<sup>6</sup> del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

[...]



Por otro lado, en el título archivado N° 301182 del 29/3/2016 -que diera origen a los asientos D0003 y D0004-, se presentó el parte judicial para la inscripción de la suspensión de la medida cautelar de anotación de demanda, entre las piezas procesales consta la resolución judicial N° 8 del 26/12/2015, cuyo tenor es el siguiente:

[...]

**Segundo:** Que el artículo 539 del Código Procesal Civil, prescribe que "el perjudicado por una medida cautelar dictada en proceso en que no es parte, puede pedir su suspensión sin interponer tercera, anexando título de propiedad registrado. Del pedido se corre traslado a las partes. Si se suspende la medida, la resolución es irrecurrible. En caso contrario, el interesado puede interponer tercera, de acuerdo al Artículo 533"; **Tercero:** Que estando a la norma procesal glosada y de la revisión de los presentes actuados, así como los autos principales que se tienen a la vista, [...] **Cuarto:** Que los recurrentes fundan su pedido en el sentido que son propietarios del bien materia de litis, hecho que es acreditado con la Escritura Pública de compraventa y cancelación de hipoteca [...] que se encuentra debidamente inscrita en el Asiento D0009 de la partida electrónica N° 42235911, [...] **Se Resuelve: SUSPENDER los efectos de la medida cautelar de Anotación de Demanda, dictada por esta Judicatura, mediante Resolución N° dos su fecha 29/10/2002 del presente cuaderno cautelar** y que obra de fojas [...], debiéndose cursar el oficio correspondiente al Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, [...]

<sup>6</sup> Este antecedente registral fue materia de subdivisión, originando la creación de dos partidas electrónicas N° 13503303 y 13503304, donde se trasladó la anotación de demanda materia de cancelación.



8. La figura de la suspensión de la medida cautelar, se encuentra regulada en el artículo 539 del Código Procesal Civil, donde se ha establecido lo siguiente:

El perjudicado por una medida cautelar dictada en proceso en que no es parte, puede pedir su suspensión sin interponer tercería, anexando título de propiedad registrado. Del pedido se corre traslado a las partes. Si se suspende la medida, la resolución es irrecurrible. En caso contrario, el interesado puede interponer tercería, de acuerdo al Artículo 533.

La disposición transcrita codifica un mecanismo de protección del derecho de propiedad sin necesidad de interponer demanda de tercería. En este caso, no es necesario instaurar un proceso autónomo, limitándose a una mera solicitud que tiene como presupuesto el título de propiedad<sup>7</sup>.

Esta figura jurídica es muy semejante a la desafectación<sup>8</sup> regulada en el artículo 624<sup>9</sup> del mismo cuerpo legal, sin embargo, no tienen el mismo procedimiento y consecuencias; la desafectación ofrece al tercero la oportunidad de que se levante la medida cautelar mediante un trámite sin que sea necesario el traslado del pedido a las partes del litigio, en el caso de la suspensión de la medida cautelar sin tercería siempre se requerirá el traslado de la solicitud; ahora la disimilitud más importante, la encontramos en los efectos que produce sobre las medidas cautelares, mientras que con la desafectación se logra el levantamiento total del gravamen, condicionada a que la resolución que la ordena quede firme; en cambio el **pedido que se formula en atención al artículo 539 del código citado, lo que busca no es la desafectación sino la suspensión de la medida cautelar sin precisar plazo**, sin embargo, dicha suspensión debe extenderse como plazo máximo hasta la sentencia de primera instancia<sup>10</sup>, bajo una aplicación extensiva del artículo 630<sup>11</sup> del Código Procesal Civil.



Conforme al razonamiento esbozado, tenemos que en el Código Procesal Civil, se ha establecido una diferencia entre las figuras jurídicas de desafectación y suspensión de las medidas cautelares; ambas instituciones tienen incidencia registral, sin embargo los efectos que cada una produce sobre las medidas cautelares son distintos: mientras que la primera tiene consecuencias liberadoras -cancelación del gravamen-, la segunda solo tiende a suspender los efectos que esta produce.

9. De acuerdo a lo anterior, no cabe duda que el efecto buscado con la inscripción de la Resolución N° 8 del 26/12/2015 que obra en el título

<sup>7</sup> MERINO ACUÑA, Roger, citado por LEDESMA NARVAEZ, Marianella, en: *Comentarios al Código Procesal Civil*, Tomo II, Gaceta Jurídica, Primera Edición, 2008, p. 827.

<sup>8</sup> *Ibidem*, p. 827-828.

<sup>9</sup> **Artículo 624.-** Cuando se acredite fehacientemente que el bien afectado con la medida pertenece a persona distinta del demandado, el Juez ordenará su **desafectación** inmediata, incluso si la medida no se hubiera formalizado. El peticionante pagará las costas y costos del proceso cautelar y en atención a las circunstancias perderá la contracautela en favor del propietario.

Si se acredita la mala fe del peticionante, se le impondrá una multa no mayor de treinta Unidades de Referencia Procesal, oficiándose al Ministerio Público para los efectos del proceso penal a que hubiere lugar.

<sup>10</sup> LEDESMA NARVAEZ, Marianella. *Comentarios al Código Procesal Civil*, Tomo III, Gaceta Jurídica, Primera Edición, 2008, p. 97.

<sup>11</sup> **Artículo 630.-** Cancelación de la medida

Si la sentencia en primera instancia declara infundada la demanda, la medida cautelar queda cancelada, aunque aquella hubiere sido impugnada. Sin embargo, a pedido del solicitante el Juez podrá mantener la vigencia de la medida hasta su revisión por la instancia superior, siempre que se ofrezca contracautela de naturaleza real o fianza solidaria.



archivado N° 301182 del 29/3/2016, que diera origen a los asientos D0003 y D0004, es solo la suspensión de los efectos de la medida cautelar y no que esta se cancele, unido a este análisis, podemos indicar que el Diccionario de la Lengua Española define «suspender» como detener o diferir por algún tiempo una acción u obra. Es decir, que al suspender la ejecución de la medida cautelar no se está negando sus efectos en forma absoluta, sino que los está difiriendo por algún tiempo, conforme se ha explicado en los párrafos anteriores.

Por lo expuesto, corresponde **confirmar la tacha** formulada por la Registradora, al haberse determinado, que en los asientos D0003 y D0004 inscritos en las partidas electrónicas N° 13503303 y 13503304, no existe error material ni de concepto a rectificar.

Interviene la vocal (s) Milagritos Elva Aurora Lúcar Villar autorizada mediante la Resolución N° 72-2017-SUNARP/PT del 16/3/2017.

Estando a lo acordado por unanimidad;

## VII. RESOLUCIÓN

**CONFIRMAR** la tacha sustantiva formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, de conformidad con los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



**MIRTHA RIVERA BEDREGAL**  
Presidenta de la Tercera Sala  
del Tribunal Registral

**NORA MARIELLA ALDANA DURÁN**  
Vocal del Tribunal Registral

**MILAGRITOS ELVA AURORA LÚCAR VILLAR**  
Vocal (s) del Tribunal Registral