



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN No. - 1825 -2022-SUNARP-TR

Lima, 13 de mayo de 2022

**APELANTE** : **RICARDO LAFITTE LAMAS**  
**TÍTULO** : N° 906957 del 28/3/2022.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 016261 del 26/4/2022.  
**REGISTRO** : Predios de Lima.  
**ACTO** : Cancelación por caducidad de anotación de sentencia

**SUMILLA** :

#### **CANCELACIÓN POR CADUCIDAD DE ANOTACIÓN DE SENTENCIA ANTES DE LA LEY N° 28473**

Si se anotó la sentencia como medida cautelar genérica, es aplicable el plazo de caducidad de cinco años previsto en el segundo párrafo del texto original del artículo 625 del Código Procesal Civil, computados a partir de la fecha de su ejecución, esto es de su inscripción. El plazo de caducidad de dos años dispuesto por el primer párrafo del texto original del artículo 625 del Código Procesal Civil, es aplicable cuando la medida cautelar tiene carácter típicamente cautelar, esto es, haya precedido al momento en que la sentencia sobre el proceso principal adquirió calidad de cosa juzgada. El plazo respectivo, debe haber transcurrido antes de la entrada en vigencia de la Ley N° 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 sentencia anotada en el asiento D0003 de la partida 14085859 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto se presenta la declaración jurada suscrita por Ricardo Lafitte Lamas con firma autenticada por David Nicola Castillo Mendoza el 28/3/2022.

#### **II. DECISIÓN IMPUGNADA**

La registradora pública del Registro de Predios de Lima María Tatiana Gutiérrez Domínguez denegó la inscripción, formulando la siguiente tacha sustantiva:

“Se tacha el presente título por cuanto:

Se solicita cancelar la anotación de sentencia registrada en el asiento D00003 rectificadas por asiento D00004; alegando que ha operado la caducidad de este



## RESOLUCIÓN No. - 1825-2022-SUNARP-TR

asiento; sin embargo, vista la fecha del asiento de presentación: 7 de febrero de 2003, adicionando los 10 años para determinar la caducidad, se tiene que ya se encontraba vigente la ley 28453 que excluye de los supuestos de caducidad, a las sentencias, medidas de ejecución y medidas cautelares dictadas bajo el amparo del Código Procesal Civil, por lo tanto no es factible proceder conforme a lo solicitado.

Sin perjuicio de lo señalado, en la solicitud, se indica que la inscripción no es una sentencia sino una medida cautelar de anotación de sentencia "MEDIDA GENÉRICA"; sin embargo, para este supuesto, es de aplicación los 5 años establecidos en la Ley de Caducidad; que adicionados a la fecha del asiento de presentación, también estaría comprendido en el supuesto expuesto en el párrafo anterior, por lo que no procedería lo solicitado.

Considere que el artículo 122 del RIRP, establece: Las medidas de ejecución, las anotaciones de demanda y demás medidas cautelares, incluidas las sentencias o resoluciones que no tengan la calidad de cosa juzgada, dictadas al amparo del Código Procesal Civil no están sujetas al plazo de caducidad previsto en el artículo 625 del referido Código.

Asimismo, dejar constancia que tiene expedito el derecho de interponer apelación frente a este pronunciamiento a efectos de que pueda ser evaluado por el Tribunal Registral"

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación señalando que:

La registradora se equivoca en el número de la Ley, señala N° 28453, cuando debe ser la N° 28473. También señala como fecha de presentación del asiento no es 7/2/2003 sino 30/1/2003 (asiento D00003) y el 5/3/2003 (asiento D00004)

Se comete error al subsumir su pedido en el supuesto que se requieren 10 años para efectos de declarar la caducidad del asiento D00003, materia de rogación como si fuera nuestro pedido de "Declarar la caducidad de la anotación de sentencia". Nuestro pedido es expreso en tanto solicita la caducidad de la medida cautelar genérica de anotación de sentencia que consta inscrita en el asiento D00003 y es corregida en el asiento D00004, pedido que tiene como sustento legal al artículo 625 del CPC (texto original) concordante con el artículo 1 de la Ley 26639 que aprueba: precisan la aplicación del plazo de caducidad previsto en el artículo 625 del CPC. Para el presente caso, la registradora ha aplicado el artículo 3 de la Ley 26639, cuando dicho articulado no es el pertinente; ni se ha pedido se ha pedido su aplicación.

La norma expresa por la cual se ha pedido la caducidad de la medida cautelar genérica de anotación de sentencia es el texto original del artículo 625 del CPC concordante con el artículo 1 de la Ley N° 26639 y no otra



## RESOLUCIÓN No. - 1825-2022-SUNARP-TR

cosa; siendo que durante la vigencia de las normas antes citadas se ha dado el supuesto de caducidad. La registradora no ha dado respuesta a este supuesto planteado.

Respecto al tema de fondo, no toda medida cautelar dictada con posterior a una sentencia consentida se debe entender como una medida de ejecución del proceso ya concluido y/o consentido; pues del texto mismo de la medida cautelar se puede cotejar que esta es cautelar y no una medida de ejecución. Lo cual se verifica en el título archivado. Aquí se verifica que no es una anotación de sentencia o medida de ejecución sino una medida cautelar genérica concedida con posterioridad a la emisión de la sentencia. En la resolución del 14/1/2003 se indica que resulta procedente emitir una decisión preventiva, además se expresa que la resolución corresponde al cuaderno cautelar y de conformidad con el artículo 629 del CPC se resuelve admitir la solicitud cautelar y no una medida de ejecución, dado que no se podía inscribir porque previamente debía realizarse un proceso de división y partición.

Por tanto, el plazo de caducidad es de dos años, al amparo de la aplicación del texto primigenio del artículo 625 del CPC concordante con el artículo 1 de la Ley 26639, siempre y cuando dicho plazo se haya cumplido antes de la entrada en vigencia de la Ley 28473 vigente desde el 19/3/2005. El texto primigenio no hacía distinción si una medida cautelar debía ser dictada en forma precedente o posterior a la sentencia consentida.

Considera que no se aplican los 5 años que señala la registradora a la medida cautelar genérica sino los 2 años, siendo que la sentencia fue consentida según resolución N° 20 del 15 de mayo de 2002 y la solicitud del asiento de la medida cautelar D00003 se realizó el 30/1/20003; y siendo que la caducidad es de dos años, esta medida caducó el día 30/1/2005, antes de la vigencia de la Ley N° 28473.

Considera también, que no es de aplicación el artículo 122 del RIRP pues está referido al nuevo texto modificado del artículo 625 del CPC y no al primigenio.

#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

##### **Partida N° 14085859 del Registro de Predios de Lima**

Se encuentra registrado el predio con frente a la Av. Pio XII ubicado dentro de los lotes 8-9-10-11-12-12A de la manzana DT con un área de 320.00 m<sup>2</sup> de la Urbanización Maranga 5ta Etapa. Distrito de San Miguel. Es titular de dominio Candelaria Maldonado Baltazar, viuda. Esta partida se independizó de la partida matriz N° 41191368, en mérito del título 702543 del 27/3/2018.



## RESOLUCIÓN No. - 1825-2022-SUNARP-TR

A esta partida se ha trasladado en el asiento D00001 (puede ser considerado también D00003) la “anotación de sentencia” del asiento D00001 de la Partida N° 41191368. “Por resolución judicial N° 19 del 19/4/2002 y N° 1 del 14/1/2003 expedido por el 53 Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, que despacha el Dr. Juan Ulises Salazar Laynes, Especialista Legal Elizabeth Espinoza Huatani, se ha ordenado se anote la sentencia que declara fundada la demanda sobre otorgamiento de escritura pública en los seguidos por Marco Antonio Fallaque Heredia con Luis Felipe De la Cruz Casana, respecto del inmueble constituido por un área de 490.00 m<sup>2</sup> ubicado en la Av. Pío XIII 125 Urb. Maranga distrito de San Miguel en la ciudad de Lima (...). Título archivado N° 19969 del 30/1/2003.

Asimismo, en el siguiente asiento se ha trasladado de la Partida N° 41191368 la rectificación del asiento D00001 o D00003 que antecede en el extremo de señalar que la anotación de sentencia fue ordenada en el proceso seguido por Marco Antonio Fallaque Heredia en representación de Manuel Gilberto Fallaque Mori y no como se consignó en dicho asiento. Este asiento fue rectificado por la Resolución N° 3 del 28/3/2003 suscrita por el Juez Juan Ulises Salazar Laynes y el secretario Elizabeth Espinoza Huayllani del 53 Juzgado Civil de Lima (expediente N° 18928-00). Título archivado N° 43304 del 5/3/2003.

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Elena Rosa Vásquez Torres. Con el informe oral del abogado Ricardo Lafite Armas.

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

- ¿Cuál es el plazo de caducidad que se aplica a la anotación de la sentencia?

### VI. ANÁLISIS

1. Con el título venido en grado de apelación se solicitó al amparo de la Ley N° 26639, la cancelación por caducidad de la llamada por el usuario “medida cautelar genérica de anotación de sentencia” inscrita en el asiento D00003 de la Partida N° 14085859 del Registro de Predios de Lima.

La registradora denegó la inscripción de la caducidad de la sentencia, por cuanto el plazo de caducidad de 10 años ha transcurrido ya estando vigente la Ley N° 28473 que excluye de los supuestos de caducidad a las sentencias y medidas cautelares y de ejecución dictadas al amparo del Código Procesal Civil. Asimismo, señala que de considerarse como medida cautelar genérica como se propone, tampoco procedería la



## RESOLUCIÓN No. - 1825-2022-SUNARP-TR

caducidad, pues es de aplicación los 5 años establecidos en la ley de caducidad, que adicionados a la fecha del asiento de presentación también estaría comprendido en el supuesto de la Ley N° 28473. Por último manifiesta que el artículo 122 del RIRP establece que, entre otras, las sentencias dictadas al amparo del Código Procesal Civil no están sujetas al plazo de caducidad previsto en el artículo 625 del referido código.

Por su parte, el apelante manifiesta que el plazo que debe aplicarse es el de dos años previsto en el texto original del artículo 925 del Código Procesal Civil, por lo que este plazo habría transcurrido el 30/1/2005, es decir antes de entrar en vigencia la Ley N° 28473 (19/3/2005).

En ese sentido, corresponde a esta instancia determinar si procede levantar la referida sentencia en virtud de la Ley N° 26639.

2. El artículo 3 de la Ley N° 26639 dispuso lo siguiente:

**“Art. 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.

(...)”. (Subrayado nuestro)

Como puede apreciarse, la norma citada establece la caducidad de las inscripciones de las sentencias o resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles.

3. Sobre esta materia, la jurisprudencia registral ha precisado que no podría entenderse que la Ley N° 26639 dispone la caducidad de todas las sentencias o resoluciones, pues de ser así, los derechos declarados por sentencia firme, inscritos en asientos definitivos, tendrían una duración limitada en el tiempo, lo que no se condice con los efectos de la cosa juzgada y además generaría inseguridad jurídica.

Por ello, la normativa registral y la jurisprudencia de este colegiado han precisado en qué supuestos procede la caducidad de las inscripciones de las sentencias u otras resoluciones judiciales.

Como antecedente, en el IV Pleno del Tribunal Registral, desarrollado los días 6 y 7 de junio del 2003, se aprobó el siguiente acuerdo:

### **CADUCIDAD DE SENTENCIAS U OTRAS RESOLUCIONES JUDICIALES.**

“Se extinguen a los diez años de las inscripciones, si no fueran renovadas, las sentencias u otras resoluciones judiciales no consentidas o ejecutoriadas, así como las que no contienen actos inscribibles,



## RESOLUCIÓN No. - 1825-2022-SUNARP-TR

considerándose en este último supuesto las sentencias que constituyen un tránsito a algún acto inscribible”.(subrayado nuestro)

Conforme a lo señalado, sí procede cancelar por caducidad los asientos que contienen inscripciones de sentencias o resoluciones, cuando estas se inscribieron sin encontrarse firmes o cuando, **siendo firmes, no importan una declaración o constitución de derechos inscritos.**

En tal sentido, si estamos ante una sentencia o resolución firme que declaró o constituyó un derecho inscribible, se trata de un asiento definitivo y, por tanto, no podrá ser materia de caducidad.

4. Posteriormente, el artículo 123 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, ha señalado cuáles son las sentencias y otras resoluciones no sujetas al plazo de caducidad de la Ley N° 26639. Así, en dicho artículo se señala lo siguiente:

**“Art. 123.- Sentencias y otras resoluciones no sujetas al plazo de caducidad.**

No están comprendidas entre las sentencias y resoluciones a que se refiere el primer párrafo del artículo 3 de la Ley N° 26639, las sentencias y autos que declaran o constituyen derechos que tengan la calidad de cosa juzgada.”

Por tanto -para que no opere la caducidad-, no basta que estemos frente a una sentencia que tenga la calidad de cosa juzgada **sino también es necesario que ésta declare o constituya derechos.**

Conforme a dicha normativa, procede la caducidad de las resoluciones judiciales que no ostentan la calidad de cosa juzgada y que no declaran o constituyen derechos.

5. Revisado el asiento D00001 de la partida registral N° 14085859 del Registro de Predios de Lima, se aprecia que esta publicita el traslado de los asientos D00001 y D00002 de la Partida matriz N° 41191368 referidos a anotación de sentencia y su rectificación, extendida en mérito de la resolución judicial N° 19 del 19/4/2002 y N° 1 del 14/1/2003 expedido por el 53 Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, que despacha el Dr. Juan Ulises Salazar Laynes, Especialista Legal Elizabeth Espinoza Huatani, que ordenó se anote la sentencia que declara fundada la demanda sobre otorgamiento de escritura pública en los seguidos por Marco Antonio Fallaque Heredia con Luis Felipe De la Cruz Casana, respecto del inmueble constituido por un área de 490.00 m<sup>2</sup> ubicado en la Av. Pío XIII 125 Urb. Maranga distrito de San Miguel en la ciudad de Lima. Luego en el asiento D00002 consta la rectificación en el extremo de señalar que la anotación de sentencia fue ordenada en el proceso seguido por Marco Antonio Fallaque Heredia en representación de Manuel Gilberto Fallaque Mori y no como se consignó en dicho asiento. Este asiento fue rectificado por la Resolución N° 3 del 28/3/2003 suscrita por el Juez Juan Ulises



## RESOLUCIÓN No. - 1825-2022-SUNARP-TR

Salazar Laynes y el secretario Elizabeth Espinoza Huayllani del 53 Juzgado Civil de Lima.

6. Sobre el tema del traslado de cargas, la parte final del artículo 58 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, establece lo siguiente: "Tratándose de partidas provenientes de otras, en la partida que se genere se procederá a trasladar las cargas y gravámenes vigentes y aquéllas que pese a haber caducado requieran rogatoria expresa para su cancelación, salvo que no afecten el predio inscrito en dicha partida" En aplicación del mencionado dispositivo las cargas y gravámenes que afectan un inmueble matriz son trasladadas a todas las partidas registrales que se hubieren desprendido de ella, salvo que del acto causal pueda determinarse que sólo se afecta un área específica del inmueble registrado en la partida matriz.

7. En el título archivado N° 19969 del 30/1/2003 aparece el parte judicial remitido por el Juez del 53 Juzgado Civil de Lima, en cuyo oficio del 30/1/2003 se solicita la anotación de la sentencia en la ficha N° 168170 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, en cumplimiento de lo ordenado por la Resolución número uno del 14 de los corrientes, en los autos seguidos por Marco Antonio Fallaque Heredia con Luis Felipe de la Cruz Casana sobre otorgamiento de escritura pública.

Se adjunta la sentencia de otorgamiento de escritura pública del 19/4/2002 que declaró fundada la demanda, en consecuencia ordenó que los cónyuges demandados Ana María Fallaque Heredia De La Cruz y Luis Felipe de la Cruz Casana cumplan con elevar a escritura pública la minuta, respecto del inmueble constituido por 490 metros cuadrados, ubicado en la Av. Pío XII 125 Urbanización Maranga, a favor de Manuel Gilberto Fallaque Mori representado por Marco Antonio Fallaque Heredia. Asimismo, figura la solicitud de medida cautelar con anotación de sentencia del 7/1/2003 en atención que la escritura pública no se pudo inscribir por no estar independizados los lotes materia de transferencia y, que debía hacerse la división partición e independización para la posterior inscripción de la escritura pública. Por esta razón, se solicita la anotación de sentencia que se encuentra consentida y ejecutoriada; de conformidad con el artículo 615 del Código Procesal Civil. La Resolución del cuaderno cautelar del 14/1/2003 concede la medida cautelar de anotación de sentencia en el Ficha 168170 del RPI de Lima, **al amparo del artículo 629 del Código Procesal Civil.**

El artículo 629 del Código Procesal Civil establece:

Medida cautelar genérica.- Artículo 629.- Además de las medidas cautelares reguladas en este Código y en otros dispositivos legales, se puede solicitar y conceder una no prevista, pero que asegure de la forma más adecuada el cumplimiento de la decisión definitiva.



## RESOLUCIÓN No. - 1825-2022-SUNARP-TR

La medida cautelar genérica es una medida cautelar residual que se ha otorgado por cuanto no existía otra que asegure el cumplimiento de la sentencia y su efectividad.

### 8. Ahora bien respecto a las medidas cautelares.

El 27/6/1996 se publicó la Ley N° 26639, la cual entró en vigencia el 25/9/1996. 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.

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.  
(...)”

### 9. 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”.

Así, la mencionada norma establecía 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;





## RESOLUCIÓN No. - 1825-2022-SUNARP-TR

b) Cinco años contados desde la ejecución de la medida cautelar, es decir, desde su inscripción en el Registro, salvo que fuera renovada.

**10.** 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 tácita 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.

Bajo la vigencia del texto original del artículo 625 del Código Procesal Civil, esta instancia también aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria en el I Pleno del Tribunal Registral con relación al cómputo de caducidad previsto en el primer párrafo del derogado artículo 625 del Código Procesal Civil:

### **CADUCIDAD DE MEDIDA CAUTELAR**

“Para proceder a cancelar una medida cautelar anotada en el Registro en virtud de lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 625 del Código Procesal Civil, no es suficiente la presentación de la declaración jurada a que se refiere el artículo 1 de la Ley N° 26639, sino que además deberá anexarse copia certificada por auxiliar jurisdiccional de la sentencia respectiva, así como de la resolución que la declara consentida o que acredite que ha quedado ejecutoriada, demostrativas del transcurso del plazo de caducidad de dos años”.

**11.** Asimismo, en el VII Pleno del Tribunal Registral llevado a cabo en sesión ordinaria realizada los días 2 y 3 de abril de 2004, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

### **CANCELACIÓN DE MEDIDA CAUTELAR POR CADUCIDAD**

“La medida cautelar concedida antes que la decisión final adquiera la calidad de cosa juzgada caduca a los dos años computados desde que adquirió firmeza tal decisión, aunque aquella haya sido ejecutada posteriormente”.

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 206-2003-SUNARP-TR-T del 5 de diciembre de 2000 y N° 010-2004-SUNARP-TR-T del 29 de enero de 2004.



## RESOLUCIÓN No. - 1825-2022-SUNARP-TR

Este es el caso en el que la medida se otorgó antes de la sentencia, pero se inscribe después de emitida ésta. Este precedente se sustenta en los siguientes fundamentos:

“- A decir de Ariano Deho, la tutela cautelar no constituye un fin en sí mismo, sino que cumple una función asegurativa de la eficacia de la tutela de fondo. Por esta razón se considera que la medida cautelar tiene un fin instrumental, estrechamente vinculado a su carácter temporal y provisional. Cuando sobreviene la tutela de fondo, la tutela cautelar cumplió su ciclo, y como consecuencia de ello se extingue por agotamiento de su función.

- En el artículo 625 del Código Procesal Civil, se presentan dos plazos de caducidad de las medidas cautelares: de dos años, computados desde que concluyó el proceso principal, es decir, desde que adquiere firmeza la resolución que amparó la pretensión garantizada con la medida; y de cinco años, contados a partir de la ejecución de la medida cautelar. Nótese que sólo el plazo de cinco años está vinculado a la ejecución de la medida cautelar; pues el de dos años depende de la culminación del proceso principal.

- El *iter* seguido por una medida cautelar reconoce dos estadios: concesión de la medida y ejecución de la misma. En el primero el órgano jurisdiccional evalúa los requisitos y circunstancias de fondo y forma de la demanda cautelar y que revelan la necesidad de dictar la medida. En el segundo, la medida ya dictada recién adquiere eficacia como instrumento asegurativo.

Para la ejecución de la medida hay que tener muy en cuenta su naturaleza, pues no todas se ejecutan de la misma forma. Así, por ejemplo, la única forma de ejecutar una medida inscribible es con la extensión del asiento registral en la partida correspondiente al bien o derecho afectado, labor que realiza el registrador público.

- No obstante ser la ejecución una fase crucial dentro del decurso cautelar, es evidente que, antes de ser ejecutada, la medida ya existe con su solo dictado. Esta conclusión nace de lo dispuesto en los Artículos 608 y 611 del Código Procesal Civil (CPC), concordante con el Artículo 1 de la Ley 26639, donde se destaca que la resolución aprobatoria del juez configura la medida. Entonces, la medida cautelar existe jurídico-procesalmente desde que el Juez dicta la resolución correspondiente, aun cuando su ejecución esté pendiente.

De ello se desprende que la naturaleza cautelar o ejecutiva de la medida está dada por el fundamento y la vocación con que fue dictada por el órgano jurisdiccional, y no por la especial situación que tiene el proceso al momento de la ejecución de la misma. Si la medida es concedida antes que la decisión final adquiera firmeza, sólo garantiza la pretensión, ya que ésta aun no cuenta con pronunciamiento definitivo; consecuentemente, será en estricto cautelar. Si la medida fue dictada cuando el proceso estaba concluido (es decir, cuando ya contaba con una resolución sobre el fondo del asunto con calidad de cosa juzgada), resulta claro que su objeto es garantizar la ejecución de la sentencia, y ya no la pretensión



## RESOLUCIÓN No. - 1825-2022-SUNARP-TR

acogida por ésta; esta medida será ejecutiva. Véase que en ambos casos la naturaleza de la medida es independiente del momento de su ejecución.

- Estos datos son de suma importancia para determinar el plazo de caducidad aplicable a las medidas cautelares.

Reiterada jurisprudencia ha establecido que para aplicar el plazo de caducidad de dos años es necesario que la medida sea típicamente cautelar, es decir, que preceda al momento en que la decisión final adquiere calidad de cosa juzgada. Esto se desprende cuando el primer párrafo del Artículo 625 del CPC señala: Toda medida cautelar caduca a los dos años de consentida o ejecutoriada la decisión que amparó la pretensión garantizada con ésta. Esta norma supone la existencia previa de la medida a la decisión final del proceso principal.

Entonces, constituyen requisitos concurrentes para la aplicación del plazo de dos años: i) que el proceso principal haya concluido con decisión firme, y ii) que la medida preceda al momento en que dicha decisión adquirió firmeza. Si fue o no ejecutada dicha medida es irrelevante: la ejecución cautelar está desvinculada totalmente del momento en que adviene la cosa juzgada en el proceso principal.

La culminación del proceso principal por consentimiento o ejecutoriedad de la resolución que ampara la pretensión es un hecho objetivo, pero ajeno al Registro. Por ello, tratándose de medidas inscritas, el interesado deberá acreditarlo, adjuntando copias certificadas de las piezas procesales correspondientes.

- Los presupuestos para la aplicación del plazo de caducidad de cinco años son distintos. El momento de la ejecución de la medida es de vital importancia, pues constituye el término inicial del plazo de caducidad. Esto nos lleva a concluir que no hay caducidad quinquenal sin ejecución de la medida. Ya en los considerandos anteriores hemos hecho referencia de lo relevante que resulta la forma de ejecución de cada una de las medidas cautelares.

**Es intrascendente para los efectos de la aplicación del plazo de cinco años determinar si el proceso principal ha concluido o no, o si la medida fue cautelar o en ejecución de sentencia, pues el requisito esencial para que opere la caducidad es que haya ejecución de la medida. Tratándose de medidas inscritas este dato lo constituye la fecha del asiento de presentación del ingreso del título al Registro.**

- Sin embargo, nace una pregunta: ¿cuál es la situación de aquellas medidas dictadas luego de que la decisión final del proceso principal ha quedado firme? Se trataría de una medida en ejecución de sentencia a la cual tendría que aplicársele el plazo de caducidad de cinco años. Si bien el proceso principal ha concluido, no se cumple con el segundo requisito para aplicar el plazo de caducidad de dos años; esto es, que la medida haya sido dictada antes de que dicho proceso obtenga decisión favorable firme.



## RESOLUCIÓN No. - 1825-2022-SUNARP-TR

Algunos sostienen que estas medidas dictadas en ejecución de sentencia deberían caducar a los dos años de ejecutadas, ya que, habiendo sentencia firme, dos años son más que suficiente para ejecutar la medida; sin embargo, el Artículo 625 del CPC no establece que el plazo de dos años se compute a partir de la inscripción de la medida. Si bien dicha posición guarda coherencia con el fundamento de la caducidad de dos años, admitir esa posición implicaría consagrar un tercer supuesto de caducidad no previsto en la ley, desconociendo que los plazos de caducidad sólo los fija la ley, conforme lo dispone el Artículo 2004 del Código Civil.

- Sobre este mismo asunto, en el Segundo Pleno del Tribunal Registral, llevado a cabo en la ciudad de Lima los días 29 y 30 de noviembre del 2002, se acordó el siguiente precedente, de observancia obligatoria para todas las instancias registrales: **“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”**.

Adicionalmente al hecho de señalar el plazo de caducidad que corresponde a las medidas dictadas en ejecución de sentencia, nótese que el precedente recoge también el criterio de que **es el momento particular de la concesión de la medida el que determina la naturaleza cautelar o ejecutiva**”.

(Lo destacado es nuestro)

**12.** Respecto a las medidas cautelares trabadas con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley N° 28473, 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 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 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.

**13.** El artículo 103 de la Constitución Política del Perú<sup>1</sup> 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

---

<sup>1</sup> Conforme al texto incorporado por la Ley N° 28389 publicada en el diario oficial El Peruano el 17/11/2004.



## RESOLUCIÓN No. - 1825-2022-SUNARP-TR

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 los hechos cumplidos.

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<sup>2</sup>.

**14.** 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 proscribiera la aplicación retroactiva de una norma, salvo en materia penal<sup>3</sup>, no prohíbe su aplicación ultractiva<sup>4</sup>, 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.

---

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

<sup>3</sup> En doctrina también se admite la retroactividad de una norma cuando interpreta una norma anterior.

<sup>4</sup> Según Marcial Rubio Correa (Ob. cit., pág. 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.



## RESOLUCIÓN No. - 1825-2022-SUNARP-TR

Refiriéndose a ella y a la Quinta Disposición Transitoria del Código Procesal Civil<sup>5</sup>, 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”<sup>6</sup>.

**15.** 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 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.

**16.** De todo lo expuesto se concluye lo siguiente:

a) En el supuesto a) del numeral 12 del análisis, tenemos una situación jurídica que a la vigencia de la Ley N° 28473 (19/3/2005), aún no se

---

<sup>5</sup> 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”.

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



## RESOLUCIÓN No. - 1825-2022-SUNARP-TR

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 expectática, 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 12 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.

17. Como se dijo, en el XII Pleno Registral, llevado a cabo en sesión ordinaria realizada los días 4 y 5 de agosto de 2005, se ha establecido como precedente de observancia obligatoria<sup>7</sup> el siguiente criterio:

### **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, N° 408-2005-SUNARP-TR-L del 8/7/2005, N° 406-2005-SUNARP-TR-L del 8/7/2005 y N° 121-2005-SUNARP-TR-A del 8/7/2005<sup>8</sup>.

Dicho criterio ha sido recogido en la Sexta Disposición Transitoria del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios<sup>9</sup>, aprobado por

---

<sup>7</sup> 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 otro acuerdo de Pleno Registral, por mandato judicial firme o norma modificatoria posterior.  
(...).

<sup>8</sup> Publicado en el diario oficial El Peruano el 13 de setiembre de 2005.

<sup>9</sup> Publicado en el diario oficial El Peruano el 4/5/2013 y entró en vigencia el 14/6/2013.



## RESOLUCIÓN No. - 1825-2022-SUNARP-TR

Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN del 3/5/2013, señalando lo siguiente:

**“SEXTA: Cancelación de medidas cautelares que caducaron con anterioridad a la Ley N° 28473**

El asiento de cancelación de las medidas cautelares dictadas al amparo del Código Procesal Civil, que hubieran caducado con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley N° 28473, se extenderá a solicitud del interesado en mérito a la declaración jurada con firma certificada por notario o fedatario del Registro, en la que expresamente se indique la fecha del asiento de presentación del título que originó la anotación y el tiempo transcurrido.

**En el caso de las cancelaciones que se extiendan por haber transcurrido dos años de consentida o ejecutoriada la decisión que amparó la pretensión garantizada con la medida cautelar,** deberá presentarse, además, copia certificada por auxiliar jurisdiccional de la sentencia respectiva, así como de la resolución que la declara consentida o que acredita que ha quedado ejecutoriada.

En ambos casos el Registrador verificará que haya operado la caducidad” (El subrayado es nuestro).

Entonces, únicamente podrían 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 cinco 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.**

Sin embargo, para aplicar el plazo contemplado en el primer párrafo del primigenio artículo 625 del Código Procesal Civil, esto es, dos años, deberá verificarse que la medida cautelar haya tenido carácter típicamente cautelar. En ese sentido, la medida debe anteceder al momento en que la sentencia del proceso principal haya adquirido firmeza.

**18.** En el presente caso, la medida cautelar genérica de anotación de **sentencia expedida el 19/4/2002** que aparece trasladada e inscrita en el asiento D00001 (D00003) de la Partida N° 14085859 del Registro de Predios de Lima, fue ordenada por el juez mediante resolución del cuaderno cautelar del **14/1/2003**, al amparo del artículo 629 del Código Procesal Civil.

La sentencia fue expedida el 19/4/2002 en la cual el juez declara fundada la demanda, en consecuencia ordenó que los cónyuges demandados Ana María Fallaque Heredia De La Cruz y Luis Felipe de la Cruz Casana cumplan con elevar a escritura pública la minuta, respecto del inmueble constituido por 490 metros cuadrados, ubicado en la Av. Pío XII 125 Urbanización Maranga, a favor de Manuel Gilberto Fallaque Mori representado por Marco Antonio Fallaque Heredia. Sentencia consentida con anterioridad a la concesión de la medida cautelar, mediante **resolución del 15/5/2002**, según la copia certificada que se acompaña.





## RESOLUCIÓN No. - 1825-2022-SUNARP-TR

Por lo tanto, a la fecha en que se emitió la medida cautelar en forma de inscripción, ya se contaba con sentencia firme favorable al demandante.

Estamos frente a una medida cautelar emitida en ejecución de la sentencia por haberse concedido en el estado en el que en el proceso ya contaba con sentencia favorable y esta se encontraba firme.

Por lo que le es aplicable el plazo de caducidad de cinco años y no el plazo de caducidad de dos años, como propone el apelante, pues conforme el primer párrafo del texto original del artículo 625 del Código Procesal Civil: “Toda medida cautelar caduca a los dos años de consentida o ejecutoriada la decisión que amparó la pretensión garantizada con ésta”. Esta norma supone la existencia previa de la medida a la decisión final del proceso principal; lo que no ocurre en el presente caso.

**19.** Como ya más extensamente se fundamentó en el Pleno VII del Tribunal Registral realizado los días 2 y 3/4/2004 mencionado en el numeral 11 del Análisis de esta resolución, respecto a la pregunta: ¿cuál es la situación de aquellas medidas dictadas luego de que la decisión final del proceso principal ha quedado firme? Se trataría de una medida en ejecución de sentencia a la cual tendría que aplicársele el plazo de caducidad de cinco años. Si bien el proceso principal ha concluido, no se cumple con el segundo requisito para aplicar el plazo de caducidad de dos años; esto es, que la medida haya sido dictada antes de que dicho proceso obtenga decisión favorable firme.

Respecto a que algunos sostienen que estas medidas dictadas en ejecución de sentencia deberían caducar a los dos años de ejecutadas, como propone el apelante, ya que, habiendo sentencia firme, dos años son más que suficiente para ejecutar la medida; el Pleno del Tribunal Registral señaló que, el Artículo 625 del CPC no establece que el plazo de dos años se compute a partir de la inscripción de la medida. Si bien dicha posición guarda coherencia con el fundamento de la caducidad de dos años, admitir esa posición implicaría consagrar un tercer supuesto de caducidad no previsto en la ley, desconociendo que los plazos de caducidad sólo los fija la ley, conforme lo dispone el Artículo 2004 del Código Civil.

Sobre este mismo asunto, en el Segundo Pleno del Tribunal Registral, llevado a cabo en la ciudad de Lima los días 29 y 30 de noviembre del 2002, se acordó el siguiente precedente, de observancia obligatoria para todas las instancias registrales: “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”. Adicionalmente, al hecho de señalar el plazo de caducidad que corresponde a las medidas dictadas en ejecución de sentencia, nótese que el precedente recoge también el criterio de que es el momento



## RESOLUCIÓN No. - 1825-2022-SUNARP-TR

particular de la concesión de la medida el que determina la naturaleza cautelar o ejecutiva.

En consecuencia, en el presente caso es aplicable el plazo de los 5 años previstos en el segundo párrafo del Art. 625. del Código Procesal Civil que establecía: “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”.

Habiéndose ejecutado la medida cautelar con su inscripción el 30/1/2003 entonces habría caducado 5 años después, el 2008, cuando ya se encontraba plenamente vigente la Ley N° 28473 que modificó el artículo 625 del Código Procesal Civil que establece que las medidas cautelares dictadas a su amparo no están sujetas a plazo de caducidad.

Por tales argumentos no puede acogerse lo solicitado por el apelante.

Se confirma la tacha sustantiva formulada por la registradora con las precisiones señaladas, de conformidad con el artículo 42 inciso a) del Reglamento general de los Registros Públicos.

Con la intervención de la vocal (s) Rosa Isabel Quintana Livia, designada mediante Resolución del Presidente del Tribunal Registral N° 094-2022-SUNARP/PT de 25/04/2022.

Estando a lo acordado por unanimidad;

### VII. RESOLUCIÓN

**CONFIRMAR** la tacha formulada por la Registradora Pública al título referido en el encabezamiento, con las precisiones señaladas, conforme a los fundamentos vertidos en la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

Fdo.

**ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES**

Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

**ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO**

Vocal del Tribunal Registral

**ROSA ISABEL QUINTANA LIVIA**

Vocal (s) del Tribunal Registral