



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN No. - 202 -2022-SUNARP-TR Lima, 20 de enero de 2022

**APELANTE** : **JOSÉ LUIS ROSA PÉREZ LÓPEZ.**  
**TÍTULO** : N° 3435752 del 6/12/2021.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 001002 del 23/12/2021.  
**REGISTRO** : Predios de Lima.  
**ACTO** : Cancelación por caducidad de fianza patrimonial.  
**SUMILLA** :

#### **INAPLICACIÓN DE LA LEY N° 26639 A LAS MEDIDAS ORDENADAS EN PROCESOS PENALES**

Los asientos extendidos en el Registro por mandato judicial emitido en procesos penales no pueden ser cancelados alegando su caducidad al amparo de la Ley N° 26639 y el art. 625 del Código Procesal Civil, por cuanto el ámbito de aplicación de estas normas excluye a la materia penal. Ello se deduce de una interpretación histórica y sistemática de la norma.

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

Con el presente título se solicita la cancelación por caducidad de la fianza patrimonial constituida hasta por la suma de S/. 5,000 soles por concepto de caución, en la instrucción seguida contra Ramón Ángel Morales López en agravio de José Vargas Muñoz y otro por delito contra el patrimonio, inscrita en el asiento 2 d) de la ficha N° 1306314 que continúa en la partida N° 45118800 del Registro de Predios de Lima.

A tal efecto se adjunta la siguiente documentación:

Solicitud suscrita por José Luis Rosa Pérez López con firma certificada por notario de Lima César Bazán Naveda el 30/11/2021.

#### **II. DECISIÓN IMPUGNADA**

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



## RESOLUCIÓN No. - 202 - 2022-SUNARP-TR

Señor(es)

Se tacha el presente título de conformidad con el artículo 42 (b) del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, por cuanto, se solicita la inscripción de caducidad del asiento 2 d) de la ficha N° 1306314 que continúa en la partida N° 45118800 (Pág. 2) del Registro de Predios.

Revisada la partida mencionada se advierte que el asiento indicado está referido al auto expedido en proceso penal. Al respecto, en el segundo precedente aprobado en el IV Pleno realizado los días 6 y 7 de junio del 2003, publicado en el diario oficial "El Peruano" el 18 de julio del 2003, el Tribunal Registral ha dispuesto: "**Los asientos extendidos en el Registro con motivo de embargos TRABADOS EN PROCESOS PENALES no pueden ser cancelados alegando su caducidad al amparo de la Ley N° 26639 y el artículo 625° del Código Procesal Civil, por cuanto el ámbito de aplicación de estas normas excluye a los embargos penales.** Ello se deduce de una interpretación histórica y sistemática de la norma". Estando a lo antes señalado, no resulta procedente lo solicitado, por lo que se procede a la tacha sustantiva por adolecer de defecto insubsanable".

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente fundamenta el recurso de apelación entre otros argumentos, en los siguientes:

- Cualquier medida que emita el Poder Judicial para ser anotada en una determinada partida registral no puede constar inscrita por más de diez años.
- Se debe tener presente que la inscripción que aparece anotada en la partida N° 45118800 no es una medida cautelar de embargo como la que prescribe el artículo N° 625 del Código Procesal Civil concordante con la Ley N° 26639, sino que se trata de una simple caución para el cumplimiento de una medida limitativa de derecho cuyo término de la acción penal y su ejecución se encuentra prescrita.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

#### **Ficha N° 1306314 que continúa en la Partida N° 45118800 del Registro de Predios de Lima.**

El departamento N° 101 Primer Piso con frente a la calle Manuel Scorza N° 218 de la Urbanización Residencial Higuiereta del distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, se encuentra inscrito en la citada partida.



## **RESOLUCIÓN No. - 202 - 2022-SUNARP-TR**

En el asiento 3 c) de la referida ficha, consta inscrito el dominio en favor de doña Angélica López Teves en mérito a la compraventa celebrada con sus anteriores propietarios.

En el asiento 2 d) de la referida ficha obra anotada la fianza patrimonial hasta por la suma de S/. 5,000.00 soles, por concepto de caución, sobre el inmueble inscrito la citada partida, en la instrucción seguida contra Ramón Ángel Morales López en agravio de José Vargas Muñoz y otro, sobre delito contra el patrimonio, ordenado por la Décimo Primera Sala Penal Superior de Lima con fecha 17/6/1996. El título fue presentado el 24/6/1996 bajo el número 99631.

Los titulares registrales actuales son: José Luis Rosa Pérez López y la sociedad conyugal conformada por Francisco Arias Padilla y Rogelia García Vela.

### **V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES**

Interviene como ponente la vocal Gloria Amparo Salvatierra Valdivia.

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 la anotación correspondiente a una fianza patrimonial dispuesta en un proceso penal.

### **VI. ANÁLISIS**

1. La calificación registral constituye el examen que efectúa el registrador y en su caso el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro; esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulte del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos establece que, la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción.



## RESOLUCIÓN No. - 202 - 2022-SUNARP-TR

Seguidamente, precisa la mencionada norma que la calificación también comprende la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho y que dicha calificación se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente al título presentado y complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

A su vez, el artículo 32 del mismo Reglamento indica que la calificación registral comprende, entre otros, los siguientes aspectos:

“(…)

c) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados;

d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajusten a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas.

(…)”.

**2.** Mediante el título venido en grado de apelación, se solicita la cancelación por caducidad de la fianza patrimonial constituida hasta por la suma de S/. 5,000 soles por concepto de caución inscrita en el asiento 2 d) la ficha N° 1306314 que continúa en la partida N° 45118800 del Registro de Predios de Lima.

La registradora pública denegó la inscripción, formulando tacha sustantiva, manifestando que la medida inscrita obedece a un auto expedido en un proceso penal y que conforme al precedente aprobado en el IV Pleno del Tribunal Registral no resulta procedente lo solicitado.

El recurrente a su vez argumenta que, no se puede aceptar que cualquier medida que dicte el Poder Judicial perdure inscrita por más de diez años, teniendo además presente que no se trata de una medida de embargo la inscripción que aparece anotada en la partida, sino de una simple caución para el cumplimiento de una medida limitativa de derecho cuyo término de la acción penal y de su ejecución ya prescribió.

En tal sentido, corresponde a esta instancia determinar si resulta procedente acceder a lo solicitado.

**3.** 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



## RESOLUCIÓN No. - 202 - 2022-SUNARP-TR

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.

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.

(...)"

**4.** El citado artículo 625 del Código Procesal Civil fue modificado por la Ley N° 28473, vigente desde el 19/3/2005, 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 referido artículo 625, en consecuencia, queda claro que las medidas cautelares trabadas conforme a las normas del Código Procesal Civil, no tienen plazo de caducidad, sólo caducarán las trabadas bajo la vigencia del Código de Procedimientos Civiles.

**5.** El primigenio texto 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.



## RESOLUCIÓN No. - 202 - 2022-SUNARP-TR

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

**6.** Ahora bien, en el caso que nos convoca, de la revisión de la ficha N° 1306314 que continúa en la partida N° 45118800 del Registro de Predios de Lima, se tiene que en el asiento 2 d) obra anotada la fianza patrimonial cuya caducidad, se solicita en los siguientes términos:

“2.-Doña ANGELICA LOPEZ TEVES ha otorgado fianza patrimonial hasta por la suma de S/. 5,000.00 por concepto de caución, sobre el inmueble inscrito en esta partida en la **instrucción** seguida contra Ramón Angel Morales López en agravio de José Vargas Muñoz y otro sobre **delito contra el patrimonio**. Ordenado por la décimo primera **Sala Penal** Superior de Lima con fecha 17-06-96. Dr. Durbin Garrote Amaya - Pdte. El T. fue presentado a las 12:38:49 del 24-06-96 bajo el N° 99631 del Tomo 0387 del diario. Der. no devengan.- Lima 25-06-96”.  
(El resaltado es nuestro).

**7.** Del texto del asiento 2 d), se desprende que dicha anotación, como lo ha advertido la registradora, proviene de un mandato expedido en proceso penal.

Si bien de acuerdo al tenor de la solicitud presentada el administrado no se ampara “expresamente” en la Ley 26639, puede deducirse ello al haber consignado que solicita previo los trámites de ley y “al amparo de las disposiciones legales del caso” la caducidad del precitado asiento.

Al respecto, esta instancia se ha pronunciado sobre la improcedencia de la caducidad de los embargos penales en el Cuarto Pleno del Tribunal Registral realizado los días 6 y 7 de junio de 2003, publicado en el diario oficial El Peruano el 18/07/2003, en el que se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

“INAPLICACIÓN DE LA LEY N° 26639 A EMBARGOS PENALES



## RESOLUCIÓN No. - 202 - 2022-SUNARP-TR

Los asientos extendidos en el Registro con motivo de embargos trabados en procesos penales no pueden ser cancelados alegando su caducidad al amparo de la Ley N° 26639 y el artículo 625 del Código Procesal Civil, por cuanto el ámbito de aplicación de estas normas excluye a los embargos penales. Ello se deduce de una interpretación histórica y sistemática de la norma”

Criterio sustentado en la Resolución N° 144-2001-ORLC/TR del 30 de marzo de 2001, entre otras.

La mencionada resolución señaló como parte de su análisis lo siguiente:

“(…) Que, Aplicando el método de interpretación exegético a la norma jurídica en cuestión (Ley N° 26639), llegamos a la misma conclusión que se ha esbozado en los considerandos precedentes, porque si recurrimos al análisis histórico, tenemos que el Proyecto de Ley N° 931-95 del Poder Ejecutivo estableció “la caducidad de pleno derecho de los embargos preventivos y otras medidas cautelares que emanen de **resoluciones administrativas o judiciales**, con una antigüedad de más de 10 años. Adicionalmente plantea que a los 5 años se produzca la caducidad de medidas cautelares dictadas en procesos judiciales y administrativos en trámite. La propuesta del Poder Ejecutivo se fundamenta en que no existía en el Código de Procedimientos Civiles de 1912 una norma que estableciera la caducidad de las medidas cautelares por el transcurso de determinado plazo (la cual sí aparece en el actual Código Procesal en su artículo 625).”(Dictamen de la Comisión de Justicia del Congreso de la República de los Proyectos de Ley N° 931-95, y N° 1050-95, sobre Caducidad de las medidas cautelares y extinción de las inscripciones de gravámenes, de fecha 25 de marzo de 1996).

La Comisión de Justicia del Congreso Nacional en el dictamen antedicho, manifestó: “En el proyecto del Ejecutivo se declara la caducidad de las medidas cautelares dictadas mediante resoluciones judiciales o administrativas. En realidad la norma aplicable debe ser la del artículo 625 del Código Procesal Civil, haciéndola extensiva a las medidas cautelares dictadas antes de su vigencia. Estimamos por tanto que los plazos deben unificarse y que la regla del artículo 625 del Código Procesal Civil debe aplicarse a todos los casos, incluso a los anteriores. En este sentido se propone un texto sustitutorio.”

El referido proyecto sustitutorio se convirtió sin modificación alguna en la Ley N° 26639, **de todo lo cual podemos inferir que teniendo el Poder Ejecutivo la necesidad de llenar un vacío producido por la falta de regulación de la caducidad de medidas cautelares en el derogado Código de Procedimientos Civiles de 1912**, se planteó la dación de la norma pertinente, por medio del Proyecto de Ley N° 931-95; no obstante, el Congreso consideró que no debería existir una norma distinta (en lo tocante a plazos) que la ya prescrita en el artículo 625 del Código Procesal Civil, extendiendo sus alcances a las medidas



## RESOLUCIÓN No. - 202 - 2022-SUNARP-TR

cautelares dictadas antes de su vigencia, esto es, a aquellas que se trabaron o ejecutaron al amparo del Código de Procedimientos Civiles.

En resumen, **la intención del legislador siempre fue resolver un problema generado en la falta de regulación de una institución – caducidad – en la derogada legislación procesal civil** (téngase en cuenta también la aplicación ultractiva del Código de Procedimientos Civiles para aquellos procesos judiciales iniciados durante su vigencia). En ningún caso, se trató de complementar o innovar la normatividad que sobre embargos preveía el Código de Procedimientos Penales, por ende, cuando la Ley acotada habla de embargos y medidas cautelares dispuestas judicialmente, debemos presumir que estas han emanado de un proceso civil.

Que, si además admitimos la interpretación sistemática, la solución no varía, **por cuanto si se estudia el articulado de la Ley N° 26639, vemos que se inserta naturalmente en el esquema del derecho civil, derecho registral y procesal civil**, por cuanto trata de la caducidad de las medidas cautelares, la extinción de las inscripciones de las hipotecas y otros gravámenes; comprobándose de la redacción del artículo 2 en su relación con el que le precede, el deseo del legislador- expresado en el Dictamen de la Comisión de Justicia precitado- de resolver un problema vinculado con el ordenamiento procesal civil, sin que quepa extender la aplicación de la norma a supuestos no regulados por ella.  
(...)” (El resaltado es nuestro).

**8.** Si bien el pronunciamiento del Tribunal Registral en el precitado pleno estuvo referido expresamente a la improcedencia de la caducidad de los embargos penales, puede deducirse que se analizó y concluyó que la caducidad en estudio no resulta aplicable a medidas ordenadas o dispuestas en un proceso penal.

Así, esta Sala considera que los argumentos expuestos resultan aplicables a la medida de caución registrada en el asiento 2 d) de la ficha N° 1306314 que continúa en la partida N° 45118800 del Registro de Predios de Lima, dado que se trata de una medida ordenada en un proceso penal.

Cabe indicar que dicho criterio ha sido ratificado por acuerdo adoptado en el L Pleno Registral, realizado el día 3 de agosto de 2009, con ocasión del análisis de la aplicación de la Ley N° 28473 a los embargos penales dictados al amparo del derogado Código de Procedimientos Civiles.

Así, el acuerdo adoptado señala lo siguiente:

“CADUCIDAD DE EMBARGOS PENALES





## RESOLUCIÓN No. - 202 - 2022-SUNARP-TR

Los embargos penales se encuentran excluidos de los alcances del artículo 625 del Código Procesal Civil, incluso cuando hubieran sido dictados al amparo del Código de Procedimientos Civiles de 1912”.

Por consiguiente, para acceder a la cancelación de la anotación ordenada por la Décimo Primera Sala Penal Superior de Lima (fianza patrimonial por concepto de caución), la cual proviene de un proceso penal, corresponde que se presenten partes judiciales emitidos con ese propósito, debiendo además cumplir con las formalidades requeridas en los artículos 8 y 130 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Conforme a ello, no resulta procedente la cancelación por caducidad rogada, por lo que corresponde **confirmar la tachá** realizada por la registradora pública de Lima.

Estando a lo acordado por unanimidad;

### VII. RESOLUCIÓN

**CONFIRMAR** la tachá sustantiva formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento de la presente resolución, conforme a los fundamentos vertidos en el presente análisis.

**Regístrese y comuníquese.**

FDO  
PEDRO ÁLAMO HIDALGO  
Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral  
GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA  
Vocal del Tribunal Registral  
BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA  
Vocal del Tribunal Registral