

Artículo 132. Reactualización de medidas cautelares, embargos definitivos y otras medidas de ejecución

La reactualización de la anotación de medida cautelar, de embargos definitivos y otras medidas de ejecución trabados al amparo de las normas del Código de Procedimientos Civiles de 1912, se rige por lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 125, y procederá aun cuando el bien materia de gravamen hubiera sido transferido.

El plazo de caducidad del asiento de inscripción reactualizado se cuenta desde la fecha del asiento de presentación del título de reactualización.

Comentado por:

John Edwards Lecca Bernilla

Siendo el artículo 125 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (en adelante el Reglamento) norma de referencia para nuestro comentario, al respecto consideramos necesario realizar unas precisiones terminológicas. En el párrafo uno y dos, se mencionan la palabra ‘renovación’ y en el tercer párrafo –que es el que nos incumbe- prefiere utilizar la palabra ‘reactualización’. A priori pareciera que trata de temas distintos; sin embargo, no es así, este artículo los acoge como sinónimos contextuales, y ello es así por cuanto el art. 3 de la Ley N° 26639 (Ley de caducidad) que es la norma remisiva, se refiere a la renovación y no a la reactualización, este término es más bien utilizado por el art. 625 del Código Procesal Civil (en adelante CPC.) que fuera modificado por la Ley anterior, y por tanto debe entenderse que se refiere a la renovación a pesar que mantenga la palabra ‘reactualización’.

Según la Real Academia de la Lengua Española (R.A.L.E.), la palabra renovación significa: “Cambio o sustitución de una cosa por otra similar por haber quedado vieja, o por haber terminado su periodo de validez (...)”. En cuanto al término ‘reactualización’ esta no se encuentra acogida por la R.A.L.E. Sin embargo, más allá de desentrañar el significado conceptual de estas palabras, la propiedad de su utilización se llega mediante una interpretación integral de los textos del Art. 125 del Reglamento, que en su primer párrafo señala el plazo para solicitar la renovación, en el segundo indica la formalidad de la solicitud de esta, y el tercer párrafo establece la formalidad del título meritorio. En tal sentido, preferimos utilizar el término renovación, por ser más preciso y aceptado por nuestro mayor ente lingüístico y porque así la norma tiene mayor coherencia.

Ya realizada las precisiones pertinentes, analizaremos entonces la renovación de medidas cautelares, embargos definitivos y otras medidas de ejecución, que han sido trabados bajo la vigencia del Código de Procedimientos Civiles de 1912 (en adelante CPC-1912). Sobre las medidas cautelares, diremos que son aquellas que tienden a asegurar, en este caso con un bien inmueble, una decisión definitiva de los posibles riesgos del proceso principal del cual se derive. En cuanto al embargo, no solo preserva la responsabilidad patrimonial del deudor, sino que además asegura la viabilidad de la futura y efectiva ejecución, eliminando el peligro del daño jurídico [...] (PELAEZ BARDALES, 2008), y esta será provisional cuando ha sido dictada como una medida cautelar, y será definitivo o ejecutivo cuando ha sido establecida como es el primer paso de la venta forzada de un bien del deudor, procede este embargo cuando el acreedor exhibe un título que trae aparejada ejecución, o cuenta con una sentencia de condena a su favor. Y las otras formas de ejecución se refieren a otras modalidades del embargo, como son en forma de inscripción, en forma de intervención, o de administración, etc., que por las circunstancias de los hechos necesitan ser inscritas.

Estas medidas judiciales, por ser de vital importancia para el conocimiento público, tendrían acceso al Registro de Predios, y su vigencia está amparada por el principio de irretroactividad que recogió el Art. 103 de la Constitución Política de 1993, y el Art. III del Título Preliminar del Código Civil de 1984. Sin embargo, siendo -por lo demás- estas medidas judiciales instrumentales su vigencia no es absoluta; sino que está condicionada a un intervalo legal que establece su caducidad. Al respecto, se ha indicado con acierto que las medidas cautelares, en tanto se hallan ineludiblemente preordenadas a la emisión de una ulterior resolución definitiva, carecen de un fin en sí mismas (CALAMANDREI, 1945).

Así, el actual Reglamento no podría ser ajeno a esta circunstancia jurídico-social, como son: la modificación y adecuación de las leyes y el inexorable paso del tiempo que repercute jurídicamente. Por ello, reconoce y posibilita la extensión de la eficacia de estas medidas judiciales, sujetándola a una conditio sine qua non llamada 'reactualización' o mejor dicho renovación. La misma que se dará en mérito a mandato judicial expreso, condición determinada también para las medidas cautelares dispuestas para el artículo 625 del CPC.

He aquí otra interrogante, ¿Qué contiene el artículo 625 del CPC., regula acaso una materia distinta? Lo que contiene este dispositivo es el plazo de caducidad de las medidas cautelares dadas por el CPC-1912, el cual es de 05 años contados desde su ejecución, nótese -además- que este dispositivo es restrictivo, puesto que solo se refiere a las medidas cautelares, señala también lo que se entiende por ejecución, el cual deberá considerarse desde el momento de la inscripción de la cautelar. Y respecto a la segunda parte de la pregunta si regula otra materia distinta, la respuesta es no, puesto que al utilizar el método de integración normativa, lo regulado en este extremo por el CPC. está tratada con mucho más detalle en los Arts. 1° y 2° de la Ley de Caducidad, sobre todo en lo referente al plazo de caducidad de medidas cautelares, embargos definitivos como otras formas de ejecución. En consecuencia, consideramos que podría haberse tratado en un solo artículo, tal y como está establecido en el tercer párrafo del art. 125 del Reglamento, con los agregados pertinentes.

Volviendo al punto de que el mérito para la renovación será por mandato judicial expreso, este deberá también cumplir con la formalidad exigida por el Art. 8 del presente Reglamento, el cual señala que: "[...] se presentará copia certificada de la resolución que declara o constituye el derecho y de los demás actuados pertinentes, acompañados del correspondiente oficio cursado por el Juez competente. [...] la misma que tendrá la autoridad de cosa juzgada, salvo que se trate de resoluciones inmediatamente ejecutables". La primera parte está claro, la segunda parte referida a la cosa juzgada, consideramos que por tratarse de una renovación 'de algo ya establecido', dichas resoluciones se considerarán como inmediatamente ejecutables, no habría pues nada de contencioso. Aún en el caso de que a pesar de su caducidad el juez lo considere atendible, el Registrador Público como segundo filtro legal tachará la rogatoria de renovación por haber transcurrido el plazo establecido para declarar su caducidad.

La eficacia de la que hemos estado hablando extendida a través de la renovación, se mantiene a pesar de haberse trasferido el predio: válidamente vendido, donado, permutado, etc., es decir que el acto jurídico formal materia de la transferencia es indiferente; aun así, el predio será transferido con el gravamen o la carga procesal que se le ha impuesto y, quien adquiere dicho bien tiene el deber jurídico de acatar toda orden judicial destinada a hacer efectiva la obligación de la cual se deriva, puesto aquel adquirió el inmueble bajo conocimiento público, con las presunciones legales que se desprenden de los principios de publicidad y legitimidad registrales.

La segunda parte de este artículo bajo análisis, considera pertinente determinar la eficacia de las medidas judiciales renovadas, a partir de la fecha de presentación del título materia de renovación, y esto es así por cuanto, el Art. IX del Título preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, establece que: "Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario".

Al respecto agregamos que, si bien es cierto que el primer párrafo del Art. 125 se refiere a la renovación de los asientos de inscripción del artículo 3 de la Ley N° 26639, en cuyo texto se indica: "[...] sólo procede cuando a la fecha del asiento de presentación del título de renovación no

hubiera operado la caducidad", también es cierto que por analogía, este supuesto es aplicable a las medidas judiciales otorgadas en virtud del CPC-1912, por cuanto, solo podrán ser renovadas o ampliadas su eficacia en el tiempo aquello que no ha caducado, es decir algo que no se ha extinguido definitivamente. La caducidad, en términos expuesto por el Art. 2003 del Código Civil, es una norma imperativa de carácter público que extingue la acción y el derecho juntos, pasible de ser declaradas inclusive de oficio.

Para mayor respaldo reproducimos una Jurisprudencia Registral cuyo criterio es claramente aplicable a los supuestos bajo análisis, y se refiere al momento para solicitar la renovación: "[...] 3. La extinción por caducidad de una anotación de embargo implica que por ministerio de la ley y el solo transcurso del tiempo, esta quede sin efecto y deje, por tanto, de generar consecuencias legales, operando de pleno derecho [...] sin perjuicio que la extensión del asiento cancelario sea solicitado de conformidad con el principio de Rogación [...]. 4. En ese sentido, la reactualización del embargo en forma de inscripción solo podrá efectuarse antes del vencimiento del plazo de caducidad respectivo, teniendo en cuenta que la reactualización constituye justamente el medio procesal que permite impedir la caducidad de la medida cautelar" (Renovación de Medida Cautelar, 2004).

Referencias Bibliográficas

- CALAMANDREI, P. (1945). Introducción al estudio sistemático de la providencias cautelares. (M. Santis, Trad.) Editorial Gráfica Argentina, Buenos Aires.
- PELAEZ BARDALES, M. (2008). Medidas Cautelares en el Proceso Civil. Lima: Grijley.
- Renovación de Medida Cautelar.
- Referencias Jurisprudenciales.
- Resolución N° 726-2004-SUNARP-TR-L del 10 de diciembre de 2004).