

■ Artículo 145. Acción pauliana

El asiento de inscripción de la sentencia que declara la ineficacia de un acto de conformidad con lo dispuesto en el artículo 195 del Código Civil, debe indicar el nombre del acreedor respecto del cual es ineficaz el acto.

Comentado por:

Esbén Luna Escalante

1. Antecedentes

El antecedente inmediato de la acción pauliana como acto inscribible en el Registro de Predios y como consecuencia de ello publicitando a terceros la ineficacia de un acto o contrato inscrito, lo encontramos en el artículo 112 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios del 2008 aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 248-2008-SUNARP/SN a cargo en ese entonces por la Dra. María D. Cambursano Garagorri, que al igual que el actual, exigió en caso de su acogida registral, que el asiento registral debería contener y expresar el nombre de la persona natural o denominación social de la persona jurídica cuyos efectos del acto impugnado e inscrito, le resultase ineficaz.

Así, el artículo 112, expresó: “El asiento de inscripción de la sentencia que declara la ineficacia de un acto de conformidad con lo dispuesto en el artículo 195 del Código Civil, debe indicar el nombre del acreedor respecto del cual es ineficaz el acto”.

No cabe duda, el actual artículo 145 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios del 2013, es una repetición del derogado artículo 112.

2. Código Civil

La acción pauliana, llamada también en la doctrina como acción revocatoria, se encuentra regulada en nuestro Código Civil de 1984 en el título VII⁶⁰⁷ del Libro II con el nombre de Fraude del Acto Jurídico.

Como dice un distinguido maestro nacional⁶⁰⁸: “La figura del fraude se presenta, así, cuando una persona enajena sus bienes a fin de sustraerlos a la ejecución de sus acreedores, pero con una voluntad real, lo que distingue el acto fraudulento del acto simulado. Agrega: El fraude es, pues, un acto real y verdadero, cuyos efectos son queridos. Consiste en la enajenación de bienes, a título oneroso o gratuito, que realiza el deudor para evitar que su acreedor pueda ejecutarlo, haciéndose pago con dichos bienes. Por eso el acreedor, puede, frente al fraude, ejercitar la acción revocatoria, también llamada pauliana”.

Efectivamente, el fraude del acto jurídico, no es otra cosa que aquella conducta del deudor que haciendo ejercicio abusivo de un derecho y aprovechándose de la confianza depositada en él, dispone de sus bienes ya sea a título oneroso o gratuito en perjuicio de su acreedor; que ante el incumplimiento de la obligación o prestación de su deudor, no podrá dirigir su accionar en los bienes de éste último precisamente por el detrimento, disminución o insolvencia de su patrimonio.

Aquel deudor que tenga una relación obligacional con un acreedor, esto es, una prestación pendiente, no está limitado o impedido de disponer de sus bienes, en absoluto; sin embargo, si incumple su prestación frente a su acreedor, este puede hacerse el pago con los bienes de su deudor. El detalle se presenta cuando el acreedor quiera ejecutar en los bienes del deudor, y este no tenga nada dentro de su esfera patrimonial; ante esta eventualidad, el artículo 195 del Código Civil permite que un tercero, y no cualquier tercero, un tercero acreedor, pueda solicitar que respecto de él se declare ineficaz el acto de disposición para luego ejecutarlos.

607 Código Civil, artículo 195: “Requisitos de la acción pauliana o revocatoria. El acreedor, aunque el crédito esté sujeto a condición o a plazo, puede pedir que se declaren ineficaces respecto de él los actos gratuitos del deudor por los que renuncien a derechos o con los que disminuya su patrimonio conocido y perjudiquen el cobro de su crédito. Se presume la existencia del perjuicio cuando del acto del deudor resulta la imposibilidad de pagar íntegramente la prestación debida, o se dificulta la posibilidad de cobro. Tratándose de acto a título oneroso deben concurrir, además, los siguientes requisitos”.

608 Vidal Ramírez, Fernando, obra: *Teoría General del Acto Jurídico*, pág. 356, Cultural Cuzco S.A Editores, Primera Edición.

3. Las características del fraude del acto jurídico, serían:

El acto jurídico fraudulento celebrado por el deudor y adquirente, no debe estar afectada por vicios de nulidad o anulabilidad.

Paralelo al acto jurídico fraudulento, debe existir una relación obligacional del deudor frente un acreedor, ya sea persona natural o jurídica (al cual se le puede llamar acto jurídico afectado).

- El acto jurídico fraudulento celebrado por el deudor y el adquirente, puede estar referidos a actos celebrados a títulos onerosos o gratuitos.
- El acto jurídico fraudulento, debe acarrear un detrimento o insolvencia en el deudor, de tal manera que haga imposible que el acreedor del acto jurídico afectado pueda ejecutar en los bienes de aquel, precisamente por haber salido de la esfera patrimonial.
- La acción revocatoria o pauliana como pretensión, tiene como petitorio que se declare la ineficacia del acto jurídico fraudulento, esto es, que no surtan efectos el acto de disposición celebrado por el deudor.
- La demanda de ineficacia de acto jurídico fraudulento, debe ser planteada únicamente por el acreedor perjudicado con el acto de disposición del deudor (acreedor del acto jurídico afectado).
- La demanda de la acción revocatoria debe estar dirigida contra el deudor y su adquirente. Si el acto, materia de impugnación, ya se encontrara inscrito, con una posterior transferencia de propiedad también inscrita, la demanda debe extenderse a éste nuevo titular⁶⁰⁹.
- Una vez declarada la ineficacia del acto jurídico fraudulento, no significa que esta ineficacia favorezca a todos los terceros, sino sólo beneficia al acreedor demandante⁶¹⁰.
- La declaración de ineficacia del acto jurídico o contrato fraudulento, no significa que este acto impugnado dejará de ser oponible a todos los terceros, pero si resultará inoponible al acreedor demandante favorecido con la demanda fundada.

4. La acción pauliana en el Registro de Predios

La casuística registral nos demuestra que generalmente el acercamiento de la acción pauliana al Registro de Predios, se presenta ante una previa denegatoria de inscripción. Así, cuando un acreedor sin una garantía específica a su favor, como por ejemplo una hipoteca, quiera cautelar su crédito ante el incumplimiento de su deudor en los bienes inmuebles de éste último, solicitará en el proceso de obligación de dar suma dinero la medida cautelar de embargo para su anotación en la partida registral donde corre inscrito el bien. Sin embargo, presentado el parte judicial a los Registros Públicos para su inscripción, dicho pedido es denegado por la instancia registral por su inadecuación con los antecedentes registrales⁶¹¹ (el deudor ya no tiene dominio inscrito a su favor, dispuso de su bien cuando era sujeto deudor frente al acreedor).

Ante esta situación, a los efectos de persistir en la cautela del crédito del acreedor, rechazado en un primer momento, este último no le quedará otra cosa que recurrir al órgano jurisdiccional demandando la acción revocatoria del acto jurídico fraudulento, con un único petitorio: Que el juez declare respecto de él, la ineficacia del acto jurídico de disposición celebrado por su deudor. Una vez declarada fundada la demanda, el acto de disposición celebrado por el deudor no será oponible para el acreedor demandante, lo que significa que para éste último el titular del inmueble seguirá siendo su deudor.

609 Efectivamente para los efectos de anotar una demanda de ineficacia de acto jurídico en la partida del Registro de Predios, el parte judicial debe adecuarse a los antecedentes registrales, toda vez que de no ser así, conforme al artículo 673 del Código Procesal Civil el acto materia de rogatoria de inscripción debe ser denegada. Es más, en un caso concreto sobre anotación de demanda de una acción pauliana o revocatoria, lo encontramos en el precedente de observancia obligatoria aprobado en el I Pleno del Tribunal Registral con la siguiente mención: "Cuando no exista coincidencia entre el titular registral y la parte demandada y no exista pronunciamiento judicial al respecto, no resulta procedente la anotación de una demanda". Sirvieron de criterios para la aprobación de este precedente, la resolución N° 117-2002-ORL/TR del 18-02-2002.

610 Respecto a que la ineficacia del acto jurídico fraudulento solo favorece al acreedor impugnante, lo previene de manera expresa el artículo 195 del Código Civil al señalar que el acreedor puede solicitar que se declare ineficaz respecto de él, los actos gratuitos u onerosos celebrados por su deudor en los que renuncie a derechos o disminuya su patrimonio.

611 Efectivamente cuando la medida de embargo no se adecua a los antecedentes registrales, se deberá hacer saber al juez de la causa de dicha inadecuación. La calificación negativa del embargo, tiene sustento en el artículo 656 del Código Procesal Civil que señala: "Artículo 656. Embargo en forma de inscripción. Tratándose de bienes registrados, la medida puede ejecutarse inscribiéndose el monto de la afectación, siempre que ésta resulte compatible con el título de propiedad ya inscrito. Este embargo no impide la enajenación del bien, pero el sucesor asume la carga hasta por el monto inscrito. La certificación registral de la inscripción se agrega al expediente".

Una vez declarada la ineficacia del acto jurídico por el órgano jurisdiccional e inscrito en la partida del Registro de Predios, el acreedor demandante podrá solicitar nuevamente la medida cautelar de embargo, la que tendrá acogida registral. Quiere decir entonces, no obstante que registralmente la titularidad del inmueble corresponde a un tercero y eficaz para las partes celebrantes y demás terceros; por la declaración de ineficacia del acto jurídico fraudulento, sólo para el acreedor demandante seguirá siendo propietario no ese tercero, sino su deudor; de ahí la acogida registral de la medida de embargo.

Entonces tenemos, la siguiente presentación:

Inscrita la sentencia de ineficacia de acto jurídico Sus consecuencias son:

Respecto al acto jurídico fraudulento inscrito	Respecto al acto jurídico obligacional afectado
Seguirá siendo eficaz para las partes	Para el acreedor demandante no le será eficaz
Seguirá siendo oponible para los terceros	Para el acreedor demandante no le será oponible
Para todos, el titular registral es un tercero	Para el acreedor demandante, es su deudor.

Ahora bien, del artículo en comentario, nos daremos cuenta que su regulación no está referido a la calificación de los requisitos correspondientes contenidos en el título para dar acogida registral a un parte judicial de ineficacia de acto jurídico o acción revocatoria; sino más bien, a la manera de extender en el Registro de Predios el asiento de inscripción de una sentencia que declara fundada la acción pauliana, luego de una calificación positiva por parte del Registrador Público.

Entonces para extender un asiento de inscripción respecto a una acción revocatoria en el Registro de Predios, los operadores registrales, debe tener en cuenta lo siguiente:

Deben considerar los exigencias previstas en los artículos 46, 50 y 51 del Texto único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, esto es, mencionar en la extensión del asiento, entre otros, el acto causal que la motiva, el instrumento público en que se fundamenta el acto a inscribir, los datos relevantes para el conocimiento de los terceros, la indicación del juzgado, los nombres de las partes litigantes, la constancia de haber quedado consentida o ejecutoriada etc.

Asimismo, teniendo en cuenta el artículo 195 del Reglamento de Inscripciones del Registros de Predios, el asiento de inscripción debe publicitar de manera indubitable el nombre de la persona favorecida con la acción pauliana, esto es, el nombre de la persona natural o denominación social de la persona jurídica, a quienes les resultará ineficaz el acto jurídico fraudulento. El propósito de la norma, es que por medio de la publicidad registral, se exteriorice que respecto de un tercero (acreedor demandante), el acto jurídico fraudulento no le resulta oponible y que puede actuar contra su deudor como si fuese titular registral, aun cuando para los demás ya no lo sea.

Por otro lado, respecto a la organización interna de la partida registral, en un inicio se tuvo duda respecto el rubro donde debería extenderse la sentencia de ineficacia de acto jurídico. Esta incertidumbre ha sido despejada con el precedente de observancia obligatoria aprobado en el VI Pleno del Tribunal Registral, con la siguiente mención: "La sentencia firme que declara fundada una acción pauliana debe inscribirse en el rubro de cargas y gravámenes y no en el de títulos de dominio de la partida registral involucrada"⁶¹².

612 Los criterios para plasmar este precedente, lo encontramos en las Resoluciones N° 114-2003-SUNARP-TR-T del 11-06-2003 y N° 076-2003-SUNARP-TR-A del 16-05-2003. En la primera resolución citada, en el noveno considerando el Tribunal, dice: "Que resulta necesario precisar, por otro lado, que la declaración de ineficacia de un acto jurídico promovida a través de la acción pauliana (mal llamada revocatoria., prevista en el artículo 145 y siguientes del Código Civil, da lugar a que el acto jurídico fraudulento que ha sido cuestionado judicialmente ante el Poder Judicial sea inoponible sólo frente al acreedor demandante de la acción, pero no frente a terceros. Dicha acción no tiene efecto erga omnes, de tal forma que frente a todos los demás distintos del acreedor demandante el acto jurídico traslativo de dominio es perfecto. Esta acción no genera la nulidad de la transferencia cuestionada, sólo su inoponibilidad frente al acreedor demandante. Es por ello que la resolución judicial que declara fundada una acción pauliana debe inscribirse en el rubro de cargas y gravámenes y no en el de títulos de dominio de la partida registral involucrada".