



CORPORACIÓN HIRAM SERVICIOS LEGALES

corporacionhiramservicioslegales.com

Abogado José María Pacori Cari

Teléfono 959666272

MODELO DE SOLICITUD DE MEDIDA CAUTELAR DE ANOTACIÓN DE DEMANDA

José María Pacori Cari

Maestro en Derecho por la Universidad Nacional de San Agustín – Miembro Pleno del
Instituto Vasco del Derecho Procesal

Área Derecho Procesal Civil
Línea Medidas cautelares

Cuando nuestra pretensión se relaciona con bienes inscritos que nos preocupa sean transferidos o afectados, entre otras medidas cautelares, se puede solicitar la anotación de la demanda para que terceros con interés estén prevenidos de que respecto de los bienes inscritos hay un proceso judicial. Esta medida cautelar se solicitará al juez para que ordene la anotación de la demanda en el Registro Público. Esto se hace a través de un escrito judicial como es el que se ofrece a continuación, porque al servir a los demás seremos libres (autor José María Pacori Cari)

Modelo de solicitud cautelar de notación de demanda en Registros Públicos

EXPEDIENTE Nro.	[identificación del expediente principal]
CUADERNO	Cautelar
ESCRITO	01-2025
SUMILLA	Solicito se dicte medida cautelar de anotación de demanda en Registros Públicos

SEÑOR JUEZ DEL [indicar el juzgado donde se tramita el expediente principal]

[nombres y apellidos del demandante], identificado con DNI Nro. [número], con domicilio real en [donde vive], con domicilio procesal en [abogado], con domicilio procesal electrónico constituido por la casilla electrónica asignada por el Poder Judicial Nro. [abogado]; a Ud., respetuosamente, digo:

I. PRETENSIÓN CAUTELAR

Conforme al artículo 673 del Código Procesal Civil, **SOLICITO** se dicte medida cautelar para que se disponga la **anotación de la demanda** admitida a trámite por la Resolución Nro. [número] de fecha [fecha] en el proceso judicial tramitado en el Expediente Nro. [número] en la Partida Registral Nro. [número] en la Oficina Registral de [identificar], para lo cual remita partes al registrador.

II. FORMA DE LA MEDIDA CAUTELAR

Es la medida cautelar de anotación de demanda en los Registros Públicos prevista en el artículo 673 del Código Procesal Civil que indica: *“Cuando la pretensión discutida en el proceso principal está referida a derechos inscritos, la medida cautelar puede consistir en la anotación de la demanda en el registro respectivo. Para su ejecución, el Juez remitirá partes al registrador, los que incluirán copia íntegra de la demanda, de la resolución que la admite y de la cautelar. El registrador cumplirá la orden por su propio texto, siempre que la medida resulte compatible*



CORPORACIÓN HIRAM SERVICIOS LEGALES

corporacionhiramservicioslegales.com

Abogado José María Pacori Cari

Teléfono 959666272

con el derecho ya inscrito. La certificación registral de la inscripción se agrega al expediente. La anotación de la demanda no impide la transferencia del bien ni las afectaciones posteriores, pero otorga prevalencia a quien ha obtenido esta medida”.

III. DESIGNACIÓN DEL ÓRGANO DE AUXILIO JUDICIAL

Oficina Registral de [denominación] de la Zona registral [identificar], a quien se deberá de notificar en [dirección para que oficie el Juez].

IV. AFECTADOS CON LA MEDIDA CAUTELAR

[Persona que será afectada con la medida cautelar, generalmente, el demandado en el proceso principal], a quien, luego de ejecutada la medida cautelar, se notificará en la dirección domiciliaria [dirección]

V. EXPOSICIÓN DE LOS FUNDAMENTOS DE LA PRETENSIÓN CAUTELAR

Verosimilitud del derecho

1. Con fecha 17 de diciembre de 2024 presento mi solicitud de “ratificar compraventa y respectiva inscripción en los Registros Públicos”
2. Esta solicitud se sustentan en que al iniciar en abril de 2024 la inscripción del inmueble adquirido por contrato de compra-venta de 1992, la SUNARP observó que la titularidad de las partidas independizadas y la matriz aparece a nombre de la SBN, mientras que la transferencia se otorgó por la Dirección General de Reforma Agraria.
3. En consecuencia, SUNARP pidió acreditar el tracto sucesivo o intervención de la SBN para ratificar el acto.
4. Como consecuencia, se acredita que el 100% de las áreas de las 13 parcelas solicitadas para ratificación están dentro de la propiedad de AM
5. En conclusión, la SBN, como ente obligado al saneamiento de la propiedad, debe ratificar la compraventa a favor de AM y ordenar la inscripción registral.
6. [lo indicado es un ejemplo, debe indicar los hechos que hacen ver al juez que se ganará la demanda]

Peligro en la demora

1. El peligro en la demora esta [indicar los hechos que sustentan la necesidad de dictar la medida cautelar solicitada, por ejemplo, es preciso que los terceros de buena fe conozcan que respecto del bien que pueden adquirir existe un proceso judicial].
2. [indicar el sustento]

Razonabilidad de la medida



CORPORACIÓN HIRAM SERVICIOS LEGALES

corporacionhiramservicioslegales.com

Abogado José María Pacori Cari

Teléfono 959666272

1. La medida cautelar solicitada es razonable, puesto que, en el presente caso, el proceso principal está referido a derechos inscritos desde que nuestra pretensión indica lo siguiente: "solicito se disponga la inscripción del título 2024-00956764".

2. De esta manera, al referirse la pretensión de nuestra demanda a derechos inscritos, es razonable solicitar la medida cautelar de anotación de demanda con la finalidad de advertir a los que pretendan derechos sobre el bien inscrito la existencia de un proceso judicial.

3. [lo indicado es un ejemplo que deberá de adecuarse al caso concreto]

VI. BIEN SOBRE EL QUE RECAE LA MEDIDA CAUTELAR

Bien inmueble ubicado en [dirección] con Partida Registral Nro. [número] en la Oficina Registral de [identificar]

VII. MONTO DE LA AFECTACIÓN

El pedido cautelar no tiene contenido económico por lo que no existe monto de su afectación.

VIII. OFRECIMIENTO DE CONTRACAUTELA

Ofrezco contracautela personal de **caución juratoria**, para lo cual cumplo con legalizar mi firma ante el órgano judicial respectivo.

IX. MEDIOS PROBATORIOS Y ANEXOS

1-A Copia mi Documento Nacional de Identidad.

1-B Copia de la Resolución que admite a trámite mi demanda.

1-C Copia de la demanda y sus anexos, en los anexos se verificará la verosimilitud del derecho y el peligro en la demora.

1-D [puede adjuntar documentos que considere necesarios para que se dicte la medida cautelar]

1-E Arancel judicial por medida cautelar (S/. [monto])

1-F Cédulas de notificación

POR LO EXPUESTO

Pido a usted dictar la medida cautelar solicitada.

Lima, 10 de setiembre de 2025.

[firma del solicitante de la medida cautelar]

[firma y post firma del abogado del solicitante]