



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. -1881 -2022-SUNARP-TR

Lima, 13 de mayo de 2022

APELANTE : **MIGUEL ANGEL RODRÍGUEZ TELLO.**
TÍTULO : N° 3399656 del 2/12/2021.
RECURSO : H.T.D. N° 006595 del 16/2/2022.
REGISTRO : Predios de Piura.
ACTO : Embargo.

SUMILLA :

EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN

A efectos de extender una anotación de embargo se requiere que la parte demandada tenga dominio inscrito sobre el predio. En su defecto, el juez debe pronunciarse al respecto y de ser el caso reiterar su pedido.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la medida cautelar de embargo en forma de inscripción, hasta por la suma de S/. 1960.00 soles, respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° 03007500 del Registro de Predios de Piura.

Para tal efecto, se presentó la siguiente documentación:

- Oficio N° 786-2005-FC-6to.JPL.COMAS-CSJLN/PJ-CVVM del 14/10/2021 expedido por la secretaria judicial del Sexto Juzgado de Paz Letrado de Comas, Corte Superior de Justicia Lima Norte, Carmen Verónica Vicente Milla, Juez Ricardo Santiago Nevado Zúñiga.
- Copia certificada por secretaria judicial del Sexto Juzgado de Paz Letrado de Comas, Corte Superior de Justicia Lima Norte, Carmen Verónica Vicente Milla, de la Resolución N° 32 del 23/6/2021, que resuelve conceder la medida cautelar de embargo en forma de inscripción, Juez Ricardo Santiago Nevado Zúñiga.

II. DECISIÓN IMPUGNADA



RESOLUCIÓN No. - 1881-2022-SUNARP-TR

La registradora pública (e) del Registro de Predios de Piura, Kelly Echevarría Flores, observó el título en los siguientes términos:

(Se enumera para mejor resolver)

“(…).

De nuestra mayor consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a usted a fin de brindar el cordial saludo de la oficina registral de Piura y a la vez, hacer de su conocimiento que el parte judicial de la referencia, cursado por vuestro despacho, en los seguidos por INÉS GLORIA SÁNCHEZ CAMARGO en contra de ÁNGEL JOSÉ ANTÓN SÁNCHEZ sobre materia de FILIACIÓN, ha ingresado a este registro bajo el título N° 2021-03399656; de acuerdo al segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, le solicitamos lo siguiente:

1. De conformidad con el literal a) del artículo 32° del Reglamento General de los Registros Públicos, dispone que el Registrador, deberá: *"Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos (...)"*; dicha obligación de verificar la adecuación del título con el antecedente registral tiene como sustento, entre otros, el principio registral del tracto sucesivo contemplado además en el artículo 2015 del Código Civil, según el cual "Ninguna inscripción, salvo la primera se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario".

Por lo expuesto y conforme a lo inscrito y publicitado en la partida N° 03007500, se puede verificar que, el bien corre inscrito a favor de LOURDES IRENE, CÉSAR ENRIQUE, GINA JACUELINE ANTÓN RAMÍREZ, quienes adquirieron el dominio del predio mediante ANTICIPO DE LEGÍTIMA otorgada por sus padres y anteriores propietarios JOSÉ ÁNGEL ANTÓN SÁNCHEZ Y ANA RAMÍREZ DE ANTÓN, mediante título N° 2005-00038900, dejando claro que el ejecutado no tiene titularidad en el inmueble inscrito en la partida 03007500 ORP. En consecuencia, a fin de continuar con la calificación integral del presente título, tenga a bien adecuarse a la titularidad del predio o en el caso de existir alguna transferencia previa, se deberá regularizar su inscripción en el registro.

2. Por otro lado, con respecto al Oficio N° 786-2005-FC-6to.JPL.COMAS-CSJLN/PJ-CVVM de fecha 14 de octubre de 2021, este ha sido firmado por la Secretaria Judicial Carmen Verónica Vicente Villa, por lo que deberá remitir el referido oficio firmado por el magistrado correspondiente de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Hago propicia la oportunidad para expresarle a usted los sentimientos de mi especial consideración y estima personal.

Atentamente.

(…)"



RESOLUCIÓN No. - 1881-2022-SUNARP-TR

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso señalando lo siguiente:

- Debe considerarse que dicho inmueble fue adquirido por los actuales titulares registrales a título gratuito, mediante anticipo de legítima.
- Por tratarse de un proceso de alimentos, adquieren también las obligaciones del anterior titular, por lo que el demandado interviene como tercero registral, al ser el anterior propietario quien transfirió el inmueble a título gratuito.
- Se debe considerar el tipo de proceso que se está llevando y si bien el inmueble actualmente se encuentra a nombre de los hijos del demandado, se debe tener en cuenta que esto solo se refiere a nivel registral.
- La beneficiaria de la medida cautelar es hija del anterior titular registral, constituyéndose como heredera forzosa, lo cual es equiparable a la de los actuales titulares registrales, por lo que, en un futuro de repartición de la masa hereditaria, la beneficiaria de la medida cautelar no tendría su derecho amparado, por lo que el derecho persecutorio que busca alcanzar debe ser protegido a nivel registral y debe ser inscrito en el rubro cargas y gravámenes.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° 03007500 del Registro de Predios de Piura.

En la partida electrónica N° 03007500 del Registro de Predios de Piura consta registrado el lote de terreno de las áreas libres y de expansión del A.H. La Merced, distrito de Vice, provincia de Sechura y departamento de Piura; y cuyo dominio se encuentra inscrito a favor de Lourdes Irene Antón Ramírez, César Enrique Antón Ramírez y Gina Jaqueline Antón Ramírez (asiento C00003).

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Luis Alberto Aliaga Huaripata.

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

- Si procede anotar un embargo cuando el demandado no tiene dominio inscrito sobre el predio.

VI. ANÁLISIS



RESOLUCIÓN No. - 1881-2022-SUNARP-TR

1. El artículo 2011 del Código Civil establece que los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

En el segundo párrafo del mismo artículo se señala que lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. Agrega que, de ser el caso, el registrador podrá solicitar al juez las aclaraciones o información complementaria que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro.

2. En esa línea, el penúltimo párrafo del artículo 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP) establece que en los casos de resoluciones judiciales que contengan mandatos de inscripción, el Registrador y el Tribunal Registral se sujetarán a lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil. La norma añade que, tratándose de resoluciones judiciales referidas a embargos en forma de inscripción y anotaciones de demanda, previstas en los artículos 656 y 673 del Código Procesal Civil, aquellas se anotarán siempre que haya compatibilidad con los títulos inscritos.

Se desprende del tenor del artículo bajo comentario, así como por lo expuesto en reiteradas y uniformes resoluciones emitidas por este Tribunal, que tratándose de resoluciones judiciales que ordenan una inscripción, la función calificadora del registrador público a que se contrae el artículo 2011 del Código Civil se encuentra limitada a verificar si el mandato judicial efectivamente se ha producido, si cumple con las formalidades requeridas, como son la firma del juez o secretario, los obstáculos que se puedan presentar en cuanto a la incompatibilidad entre la resolución judicial y los antecedentes registrales, quedando fuera de la calificación, la congruencia del mandato con el proceso en que se hubiese dictado, los fundamentos o el contenido de la resolución, así como su adecuación a la Ley.

3. Así, la limitación en la calificación de los partes judiciales no significa que dichos documentos no sean materia de evaluación en ciertos aspectos, tales como la formalidad del documento y la adecuación con la partida registral, teniendo en cuenta que el segundo párrafo del artículo 2011 del código sustantivo no ha dejado sin efecto los demás artículos contenidos en dicho cuerpo de leyes, tales como los artículos



RESOLUCIÓN No. - 1881-2022-SUNARP-TR

2013, 2014, 2015, 2016, 2017 y 2017-A que recogen diferentes principios registrales, facultándose al registrador que tenga a su cargo la calificación de un título que provenga de sede judicial, a solicitar al juez las aclaraciones o informaciones adicionales complementarias sobre su mandato, siempre que no impliquen el cuestionamiento de los fundamentos de hecho y de derecho expuestos en la sentencia o sobre la competencia del órgano jurisdiccional o la congruencia del mandato en el proceso.

4. En ese sentido, respecto de la calificación de resoluciones judiciales, el Tribunal Registral en su sesión ordinaria realizada los días 5 y 6 de setiembre de 2003, aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria publicado en el diario oficial “El Peruano” el 20 de octubre del mismo año, cuya sumilla es la siguiente:

CALIFICACIÓN DE RESOLUCIONES JUDICIALES

“El Registrador no debe calificar el fundamento o adecuación a la ley del contenido de la resolución judicial. Conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, el Registrador está autorizado para solicitar aclaración o información adicional al Juez, cuando advierte el carácter no inscribible del acto que se solicita inscribir o la inadecuación o incompatibilidad del título con el antecedente registral. Si en respuesta a ello el Juez reitera el mandato de anotación o inscripción mediante una resolución, incorpora al fondo del proceso dicha circunstancia, y en consecuencia, al emitir pronunciamiento sustantivo, el mismo no puede ser objeto de calificación por parte del Registrador, siendo en estos casos, responsabilidad del magistrado el acceso al Registro del título que contiene el mandato judicial, de lo que deberá dejarse constancia en el asiento registral.”¹

Por tanto, si el Registrador al efectuar el estudio del título solicita aclaraciones al juez y el magistrado reitera su mandato mediante resolución judicial, ordenando al Registrador que proceda a la inscripción o anotación del título; el funcionario público no podrá cuestionar el pronunciamiento emitido por el juez, debiendo proceder a la inscripción del título bajo responsabilidad del juez.

De acuerdo a este precedente constituyen aspectos de la calificación registral de resoluciones judiciales:

- Las formalidades extrínsecas del parte judicial.

¹ Criterio adoptado en las Resoluciones N° 452-1998-ORLC/TR del 4/12/1998, N° 236-1999-ORLC/TR del 21/9/1999, N° 279-2000-ORLC/TR del 11/9/2000, N° 406-2000-ORLC/TR del 21/11/2000, N° 435-2000-ORLC/TR del 13/12/2000, N° 448-2001-ORLC/TR del 17/10/2001, N° 160-2001-ORLC/TR del 9/4/2001, N° 070-2002-ORLC/TR del 4/2/2002, N° 030-2003-SUNARP-TR-L del 23/1/2003 y N° 216-2003-SUNARP/TR del 4/4/2003.



RESOLUCIÓN No. - 1881-2022-SUNARP-TR

- La verificación del carácter inscribible del acto materia de rogatoria, y
- La adecuación del título con el antecedente registral.

Asimismo, estos aspectos tienen que ser puestos en conocimiento del juez y si este a pesar de ello reitera su mandato de inscripción, el registrador deberá acatarlo e inscribir el título.

5. Lo señalado en el citado precedente de observancia obligatoria ha sido complementado con la Directiva N° 02-2012-SUNARP-SA, aprobada mediante Resolución del Superintendente Adjunto de los Registros Públicos N° 029-2012-SUNARP-SA del 30/1/2012, en cuyos numerales 5.1, 5.2 y 5.3 se señala que el registrador público, conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, se encuentra autorizado para solicitar aclaración o información adicional al Juez, cuando considere que el acto no resulta jurídicamente inscribible, cuando existan obstáculos que surjan del registro o no se cumplan las formalidades extrínsecas del parte judicial, y en el caso que el Juez reitera el mandato de anotación o inscripción, sin que a juicio del registrador público se haya efectuado la aclaración respectiva, extenderá el asiento registral correspondiente, dejando constancia de dicha circunstancia en el asiento registral.

6. De otro lado, conforme a lo dispuesto en el artículo 642 del Código Procesal Civil (CPC), cuando la pretensión principal de un proceso judicial es apreciable en dinero se puede solicitar embargo. El embargo consiste en la afectación jurídica de un bien o del derecho del presunto obligado, aunque se encuentre en posesión de tercero, con las reservas que para este supuesto señala la Ley.

El mismo cuerpo normativo prevé en su artículo 656 el embargo en forma de inscripción, señalando lo siguiente:

Artículo 656.- Embargo en forma de inscripción

Tratándose de bienes registrados, la medida cautelar puede ejecutarse inscribiéndose el monto de la afectación, siempre que éste 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.

Conforme a lo expuesto, para anotar el embargo en forma de inscripción, debe verificarse la compatibilidad entre el mandato judicial y la partida registral. Cabe señalar que el tercer párrafo del artículo 650 del mismo código adjetivo, modificado por el Decreto Legislativo N° 1069², ha previsto una excepción a lo establecido en el artículo 656, permitiendo el

² Publicado en el diario oficial El Peruano el 25/6/2008.



RESOLUCIÓN No. - 1881-2022-SUNARP-TR

embargo de un bien inscrito a nombre de una tercera persona. En este caso, se parte del supuesto que el bien sí pertenece al demandado, pero que por alguna razón dicha titularidad no consta inscrita en el Registro, por ello se permite la anotación de la medida, siempre y cuando se notifique la medida a quien aparece como titular en el Registro, supuesto excepcional distinto al caso venido en grado.

Dentro de este contexto, el artículo 129 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios ha establecido que: *Cuando el Juez disponga la anotación del embargo de inmueble inscrito a nombre de persona distinta al deudor, de conformidad con el tercer párrafo del artículo 650 del Código Procesal Civil, en el parte judicial respectivo debe constar la circunstancia de haberse notificado al titular registral.*

En ese sentido, para efectos de anotar una medida cautelar de embargo debe existir compatibilidad entre la citada medida y el derecho de propiedad inscrito, salvo que se trate del embargo de un bien inscrito a nombre de tercero; en cuyo caso debe procederse conforme al artículo 650 del Código Procesal Civil.

7. En el presente caso, se solicita la inscripción de la medida cautelar de embargo en forma de inscripción respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° 03007500 del Registro de Predios de Piura, a propósito del proceso de alimentos seguido por Inés Gloria Sánchez Camargo contra Ángel José Antón Sánchez.

A dicho efecto, se adjunta parte judicial que contiene la Resolución N° 32 del 23/6/2021 del Sexto Juzgado de Paz Letrado de Comas, mediante la cual se concede la medida cautelar de embargo en forma de inscripción sobre los derechos y acciones que le corresponda al demandado Ángel José Antón Sánchez sobre el predio inscrito en la partida electrónica N° 03007500 del Registro de Predios de Piura, hasta por la suma de S/ 1,960.00 soles.

8. Ahora bien, de la revisión de la partida N° 03007500 del Registro de Predios de Piura, se advierte que el dominio del inmueble no le corresponde al ejecutado; pues, según fluye del asiento C00003 de la referida partida, el dominio del predio aparece inscrito a favor de Lourdes Irene Antón Ramírez, César Enrique Antón Ramírez y Gina Jaqueline Antón Ramírez.

Conforme a ello, podemos colegir que en el presente caso se configura un supuesto de inadecuación registral, pues la partida en la cual debe practicarse la anotación embargo no se encuentra registrada a favor del demandado.



RESOLUCIÓN No. - 1881-2022-SUNARP-TR

9. Debe considerarse que cuando el título consiste en partes judiciales en los que se ordena practicar una inscripción, la rogatoria corresponde al Juez, la misma que se encuentra comprendida en el mandato contenido en la respectiva resolución, sin perjuicio que la solicitud de inscripción la realice la parte interesada o cualquier tercero por encargo de ésta, toda vez que tal solicitud de inscripción no es más que el medio a través del cual se concretiza la rogatoria, por lo que si bien generalmente ambas coinciden, la inscripción se efectuará siempre a instancia y por mandato del juez, al margen de quien la haya solicitado.

En tal sentido, tratándose de documentos judiciales que disponen una inscripción y en el Registro se advierte incompatibilidad con el derecho inscrito, debe comunicarse al juzgador solicitando la aclaración respectiva.

Si el Juez se pronuncia sobre tal aspecto que ha sido materia de calificación por el registrador y reitera el pedido, se entiende que “incorpora” al fondo del proceso dicha circunstancia, en cuyo caso corresponderá cumplir con la decisión judicial, de conformidad con lo establecido en el inciso 1 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú y artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, siendo tal inscripción de responsabilidad del Juez que la ordena.

Por tanto, siendo que con el presente título no existe compatibilidad entre la medida dictada y el derecho de propiedad inscrito, a efectos de su incorporación al Registro, se requiere que el juez se pronuncie al respecto y reitere el mandato de inscripción; lo cual no se ha dado, pese al pedido de aclaración formulado oportunamente por la registradora.

Motivo por el cual, corresponde **confirmar el numeral 1** de la observación formulada por la primera instancia.

10. Por otro lado, revisado el Oficio N° 786-2005-FC-6to.JPL.COMAS-CSJLN/PJ-CVVM del 14/10/2021, podemos apreciar que este se encuentra suscrito solo por la secretaria judicial del Sexto Juzgado de Paz Letrado de Comas, Carmen Verónica Vicente Milla.

Al respecto, el artículo 8 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, referido a la inscripción en mérito a mandato judicial, dispone lo siguiente:

“Artículo 8.- Inscripción en mérito a mandato judicial
Cuando las inscripciones se efectúen en mérito a mandato judicial se presentará copia certificada de la resolución que declara o constituye el



RESOLUCIÓN No. - 1881-2022-SUNARP-TR

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR el numeral 1 y **REVOCAR** el numeral 2 de la observación formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Piura al título señalado en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

FDO
LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Presidente (e) de la Tercera Sala
NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
KARINA FIGUEROA ALMENGOR
Tribunal/Resoluciones2022/3399656-2021
E.Veliz

