



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. *2788* -2017-SUNARP-TR-L

Lima, 07 DIC. 2017



APELANTE : LUZ DELPILAR SACO CÓRDOVA.
TÍTULO : N° 1618645 del 2/8/2017.
RECURSO : H.T.D. N° 09 01-2017 71735 del 12/9/2017.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO (s) : Cancelación de embargo.

SUMILLA :

CANCELACIÓN DE EMBARGO PENAL

“Los embargos trabados en sede penal para asegurar el pago de reparaciones civiles también están comprendidos dentro del supuesto de cancelación de gravámenes que establece el inciso 2 del artículo 739 del Código Procesal Civil”.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la cancelación de la medida cautelar anotada en el asiento D 00001 de la partida N° 40775595 del Registro de Predios de Lima en mérito del título archivado N° 104932 del 9/6/2000.

A dicho efecto, se acompaña:

- Documento privado con la rogatoria suscrito por Luz del Pilar Saco Córdova.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Lima María Teresa Salazar Mendoza tachó sustantivamente el título en los siguientes términos:

TACHA SUSTANTIVA:

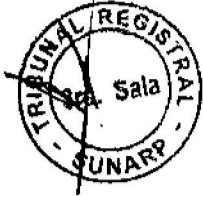
Mediante el presente título se solicita el levantamiento del embargo registrado en el asiento D 00001 de la partida N° 40775595 del Registro de Predios en virtud del parte judicial que obra en el título archivado N° 104413 del 9/6/2001; sin embargo, debe tenerse en cuenta que el embargo solicitado cancelar es uno que proviene de sede penal el mismo que es de distinta naturaleza a uno de naturaleza civil, no siendo aplicable al mismo las normas contenidas en los ordenamientos civiles. En ese sentido no es procedente su pedido, disponiéndose la tacha del mismo conforme lo dispone el artículo 42 del Reglamento General de los Registros Públicos que establece: “El registrador tachará el título presentado si adoleciera de defecto insubsanable y denegará de plano la inscripción... También tachará de plano el título cuando no contenga acto inscribible”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN



La recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- El artículo 739 del Código Procesal Civil no hace distinción alguna en que si el gravamen es de naturaleza civil o penal, sino mas bien su aplicación comprende a todo gravamen que pese sobre el bien inmueble materia de remate judicial.
- El embargo ordenado en sede penal registrado en el asiento D 00001 de la partida 40775595 del Registro de Predios sirve para cubrir el pago de la reparación civil conforme lo señalado en el inciso a) del artículo 94 del Código de Procedimientos Penales vigente a la fecha del embargo penal, siendo además que la reparación civil se rige por las normas del código civil conforme lo establece el artículo 101 del Código Penal.
- En consecuencia el embargo que proviene de sede penal es de naturaleza civil.
- La ley procesal no obliga acudir a la vía penal para cancelar el embargo.
- Conforme lo dispone el artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial ninguna persona fuera de la organización jerárquica del poder judicial puede restringir los efectos del mandato judicial contenido en el título archivado N° 104413 del 9/6/2001.



IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° 40775595 del Registro de Predios de Lima

En la ficha N° 4879 que ahora continúa en la citada partida corre inscrito el departamento N° 301 del tercer piso del edificio N° 13, ubicado en el distrito de Breña, provincia y departamento de Lima.

En el asiento c)-4 se registró que el predio *submateria* fue adquirido mediante compraventa por José Carlos Vélez Holmes y su cónyuge Teresa de Jesús Manrique Cienfuegos de Vélez, mediante escritura pública del 3/11/1992 otorgada ante notario Ricardo Fernandini Barreda (título archivado N° 18345 del 22/2/1993).

En el asiento d)-3 corre inscrita la hipoteca constituida por José Carlos Vélez Holmes y su cónyuge a favor del Banco de Lima Sudameris, mediante escritura pública del 30/3/1998 otorgada ante notario Alfredo Paino Scarpati (título archivado N° 55571 del 2/4/1998).

En el asiento D0001 se anotó que por Resolución del 17/4/2000 expedida por el Juzgado Especializado en los delitos comprendidos en la RA. 744-CME-PJ se trabó embargo hasta por la suma de US\$ 63,0000 dólares americanos sobre las acciones u derechos que pudieran corresponder a José Carlos Vélez Holmes en los seguidos por el delito contra el Orden financiero y Monetario en agravio del Banco de Lima Sudameris (título archivado N° 104413 del 9/6/2000).

En el asiento C 00001 corre inscrita la adjudicación a favor de Luz del Pilar Saco Córdova casada con Javier Ramón Yangali Gamarra, en mérito de la resolución judicial del 2/5/2000 expedida por el 57° Juzgado Civil de Lima.

En el asiento E 00002 consta que la hipoteca registrada en el asiento d)-3 de la ficha N° 4879 se encuentra cancelada conforme a lo ordenado por el 57° Juzgado Civil de Lima mediante resolución judicial del 2/5/2000.



RESOLUCIÓN No. 2788-2017-SUNARP-TR-L

Los asientos C 00001 y E 00002 fueron extendidos en mérito al título archivado N° 104932 del 9/6/2000.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Elena Rosa Vásquez Torres. Habiéndose citado al abogado informante, quien no asistió.



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

- Si los embargos penales para asegurar el pago de la reparación civil se encuentran comprendido dentro del levantamiento de gravámenes que establece el inciso 2 del artículo 739 del Código Procesal Civil.

VI. ANÁLISIS

1. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la cancelación del embargo penal anotado en el asiento D 00001 de la partida electrónica N° 40775595 del Registro de Predios de Lima en mérito al título archivado N° 104932 del 9/6/2000 con el cual se inscribió la adjudicación por remate del predio *submateria* a favor de Luz del Pilar Saco Córdova, casada con Javier Ramón Yangali Gamarra, en el asiento C 00001 de la partida registral.

La adjudicación antes referida fue dispuesta en el proceso de ejecución de garantías seguido ante el Quincuagésimo Séptimo Juzgado Civil de Lima por el Banco de Lima Sudameris contra José Carlos Vélez Holmes y Teresa de Jesús Cienfuegos de Vélez (expediente N° 32567-99), siendo que la garantía materia de ejecución consistía en la hipoteca registrada en el asiento c)-3 de la ficha N° 4879 que continúa en la partida N° 40775595.

En ese sentido, es menester remitirnos al archivado que dio mérito a la extensión del asiento de adjudicación.

2. Según puede verse de las piezas procesales contenidas en el título archivado N° 104932 del 9/6/2000, mediante Resolución N° 20 del 2/5/2000 el Juez del Quincuagésimo Séptimo Juzgado Civil, Juan Salazar Laynes, dispuso lo siguiente:

"(...) ATENDIENDO: Primero: Que, se observa de la demanda que el monto adeudado por la parte demandada asciende a la suma de diecisiete mil novecientos novecuatro dólares americanos con sesentiún centavos o su equivalente en moneda nacional; Segundo: conforme se advierte de autos, mediante acta de remate obrante a fojas ciento dieciocho se adjudicó el bien materia de remate a la persona de Luz Pilar Saco Córdova de Yangali quien cumplió en ese acto con consignar la suma de dieciséis mil ciento ochentiocho dólares americanos con setenticuatro centavos, monto del precio de la postura ofrecido por la misma y sobre el cual se adjudicó el bien materia del remate, conforme se advierte del acta del mismo; Tercero: que estando a lo expuesto en el considerando anterior el adjudicatario ha cumplido con consignar el monto de adjudicación en la suma de dieciséis mil ciento ochentiocho dólares americanos con setenticuatro centavos; Cuarto: Que, en este orden de ideas, debe tenerse por cancelado el monto de la postura ofrecida por el adjudicatario; siendo ello así, **de conformidad con el artículos setecientos treintinueve del Código Procesal Civil: ADJUDÍQUESE a favor de LUZ DEL PILAR SACO CORDOVA DE YANGALI y su cónyuge JAVIER RAMÓN RAMÓN YANGALI GAMARRA, sobre la base de la postura que sirvió de base para el primer remate del**



inmueble ubicado en Departamento número trescientos uno – Tercer Piso del Edificio número Trece del distrito de Breña, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Ficha número cuatro mil ochocientos setentinueve del Registro de Propiedad de la Oficina Registral de Lima y Callao; en consecuencia: **TRANSFIÉRASE la propiedad del indicado bien; DÉJESE sin efecto todo gravamen que pesa sobre el inmueble adjudicado, salvo medida cautelar de anotación de demanda que pudiera existir (...)**” (El resaltado y subrayado es nuestro).



Asimismo, mediante Resolución N° 21 del 19/5/2000 se declaró consentida la Resolución N° 20, y se dispuso el cumplimiento de lo ordenado por el órgano jurisdiccional cursándose los partes judiciales correspondientes para su inscripción en el Registro.

3. La adjudicación a favor de Luz del Pilar Saco Córdova y Javier Ramón Yangali Gamarra, dio mérito a la cancelación de la hipoteca registrada a favor del Banco ejecutante en el asiento d)-3 de la ficha N° 4879; no obstante, no se canceló el embargo anotado en el asiento D 00001 vigente a la fecha de presentación del título N° 104932 del 9/6/2000.

Sobre el particular, la registradora sostiene que dicho embargo proviene de sede penal y no tiene naturaleza civil, siendo improcedente su cancelación en mérito al auto de adjudicación expedido al interior del proceso de ejecución de garantías seguido por el Banco de Lima Sudameris contra José Carlos Vélez Holmes y otra.

En esa línea, corresponde a este colegiado establecer si los embargos penales para asegurar el pago de la reparación civil están comprendidos dentro del levantamiento de gravámenes que establece el inciso 2 del artículo 739 del Código Procesal Civil.

4. El artículo 739 del Código Procesal Civil dispone que:

“En el remate de inmueble el Juez ordenará, antes de cerrar el acta, que el adjudicatario deposite el saldo del precio dentro de tercer día.
Depositado el precio, el Juez transfiere la propiedad del inmueble mediante auto que contendrá:
(...)
2. La orden que deja sin efecto todo gravamen que pese sobre éste, salvo la medida cautelar de anotación de demanda¹ (...)
(...)”.

Al respecto, el artículo 747 del mismo Código señala que “si son varios los ejecutantes con derechos distintos, el producto del remate se distribuirá en atención a su respectivo derecho. Este será establecido por el juez en un auto que podrá ser observado dentro de tercer día. Si luego de la distribución hay un remanente, le será entregado al ejecutado”. Asimismo, el artículo 748 preceptúa que “si concurren varios acreedores sin que ninguno tenga derecho preferente y los bienes del deudor no alcanzan a cubrir todas las obligaciones, el pago se hará a prorrata”. Añade el citado artículo que “igualmente se realizará el pago a prorrata, una vez pagado el acreedor con derecho preferente”.

¹ Con la modificación introducida por el Decreto Legislativo N° 1069 se cancelarán además las cargas o derechos de uso y/o disfrute que se hayan inscrito con posterioridad al embargo o hipoteca materia de ejecución.



RESOLUCIÓN No. 2788-2017-SUNARP-TR-L



5. Ahora bien, el Tribunal Registral es el órgano de segunda instancia a cargo de resolver los recursos de apelación formulados contra los pronunciamientos emitidos por los registradores que rechazan la inscripción, las decisiones de los registradores y abogados certificadores respecto de las solicitudes de expedición de certificados y todas aquellas decisiones de los registradores en el ámbito de su función registral.

El RGRP ha contemplado ciertas reglas respecto de la calificación registral; así, el literal b.2) del artículo 33 señala que:

"Cuando una Sala del Tribunal Registral conozca en vía de apelación un título con las mismas características de otro anterior resuelto por la misma Sala u otra Sala del Tribunal Registral, aquélla deberá sujetarse al criterio ya establecido, salvo lo dispuesto en el siguiente párrafo.

Quando la Sala considere que debe apartarse del criterio ya establecido, solicitará la convocatoria a un Pleno Registral extraordinario para que se discutan ambos criterios y se adopte el que debe prevalecer. La resolución respectiva incorporará el criterio adoptado aun cuando por falta de la mayoría requerida no constituya precedente de observancia obligatoria, sin perjuicio de su carácter vinculante para el Tribunal Registral".

Este dispositivo reglamentario encuentra sustento en el principio de predictibilidad² que rige todos los procedimientos administrativos conforme a lo establecido en el numeral 1.15 del artículo IV del Título Preliminar del TUO de la Ley N° 27444 – Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 006-2017-JUS.

6. Sobre el tema materia de análisis, la Segunda Sala del Tribunal Registral mediante Resolución N° 217-2007-SUNARP-TR-L del 17/4/2007 ya emitió pronunciamiento señalando lo siguiente:

"1. La constitución de una hipoteca no impide que el propietario del bien pueda enajenarlo, ni tampoco que pueda constituir segunda y ulteriores hipotecas³. Así mismo, la hipoteca no determina que no se pueda embargar el bien hipotecado⁴; sin embargo, en cualquiera de estas situaciones, tanto el adquirente del predio como el nuevo acreedor hipotecario o acreedores que surjan como resultado de una acreencia distinta a la hipotecaria, tendrán que sujetarse a los efectos legales de la garantía real, en concreto a los derechos de persecución y preferencia que confiere el numeral 1097 del Código Civil.

² Artículo IV. Principios del procedimiento administrativo

1. El procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en los siguientes principios, sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del Derecho Administrativo:

(...)

1.15. Principio de predictibilidad o de confianza legítima.- La autoridad administrativa deberá brindar a los administrados o sus representantes información veraz, completa y confiable sobre cada trámite, de modo tal que a su inicio, el administrado pueda tener una conciencia bastante certera de cuál será el resultado final que se obtendrá.

Las actuaciones de la autoridad administrativa son congruentes con las expectativas legítimas de los administrados razonablemente generadas por la práctica y los antecedentes administrativos, salvo que por las razones que se expliciten, por escrito, decida apartarse de ellos.

La autoridad administrativa se somete al ordenamiento jurídico vigente y no puede actuar arbitrariamente. En tal sentido, la autoridad administrativa no puede variar irrazonable e inmotivadamente la interpretación de las normas aplicables.

³ Artículo 1113 del Código Civil: No se puede renunciar a la facultad de gravar el bien con segunda y ulteriores hipotecas.

⁴ Porque mientras no se haya producido la ejecución forzosa y adjudicación del bien, se entenderá que el mismo es de propiedad del constituyente de la garantía.



2. Si el predio hipotecado ha sido vendido, donado o permutado, los adquirentes, en el supuesto de incumplimiento de la obligación, serán citados en juicio y responderán de la deuda asegurada, en virtud de la acción real de la que está premunido el acreedor hipotecario.

Del mismo modo, los segundos y ulteriores acreedores hipotecarios, de ser el caso⁵ podrán hacer valer sus derechos en el juicio respectivo, una vez que sea satisfecha la obligación garantizada con primera hipoteca.

3. En el caso de acreedores distintos a los hipotecarios, como por ejemplo aquellos que han trabado embargos sobre el bien por deudas, de los constituyentes de la garantía, consideramos que también podrían solicitar ante el juzgado correspondiente el reconocimiento de su acreencia, no obstante, en primer término deberá ser satisfecho el crédito del acreedor de primer rango hipotecario.

4. Conforme a lo expuesto, la razón por la cual se ha establecido en el inciso 2 del artículo 739 del Código Procesal Civil, que depositado el precio, el Juez transfiere la propiedad del inmueble mediante auto que contendrá la orden que deja sin efecto todo gravamen que pese sobre el predio, salvo la medida cautelar de anotación de demanda, es porque la ejecución de la garantía, con el remate del inmueble, implica la satisfacción de los créditos garantizados con la hipoteca de primer rango y, de haber excedente, el pago de los créditos asegurados con hipoteca, de segundo, y ulteriores rangos o de deudas garantizadas con embargos, esto es que carece de sentido que los referidos gravámenes o afectaciones sigan inscritos en el registro, debiendo pasar el bien a propiedad del adjudicatario libre de estos.

5. En los casos en los que el inmueble es adjudicado al ejecutante en virtud de lo dispuesto por el tercer párrafo del artículo 742 del Código Procesal Civil, también se aplica el razonamiento antes indicado, es decir, si se ha adjudicado el bien al ejecutante por el valor de su acreencia, entonces los acreedores hipotecarios de segundo y ulteriores rangos, así como los acreedores comunes que tengan asegurada su acreencia con embargos, tendrán que aceptar dicha circunstancia y considerar impagos sus créditos por no existir suma de dinero remanente. Por el contrario, si el ejecutante ha depositado la diferencia entre el valor de su crédito y el precio base de la postura que sirvió para la tercera convocatoria a remate, luego los acreedores antes nombrados podrían solicitar al juzgado el reconocimiento de su acreencia y el pago respectivo.

El auto de transferencia de dominio que expide el juez como resultado de la adjudicación al ejecutante ocasiona asimismo la cancelación de todos estos gravámenes y afectaciones, porque se estima que o bien han sido satisfechos o no ha quedado remanente alguno que pueda pagarlos.

6. Ahora bien, los embargos que decreten las autoridades judiciales al amparo del artículo 94 del Código de Procedimientos Penales, es decir, para garantizar el pago de la reparación civil, no pueden escapar a la lógica antes descrita, para sostener que no pueden cancelarse mientras no lo disponga así el órgano jurisdiccional competente en mérito al artículo 102 del código adjetivo penal acotado.

En efecto, tanto los embargos trabados para garantizar deudas comunes, como los embargos dispuestos por los juzgados penales para asegurar el pago de la reparación civil, pueden ser cancelados como consecuencia de la

⁵ Porque podría suceder que su deuda haya sido pagada o se encuentre debidamente asegurada, se entiende con una garantía distinta a la hipoteca que recae sobre el bien rematado.



RESOLUCIÓN No. 2788-2017-SUNARP-TR-L

expedición del mandato judicial que ordena la transferencia del bien hipotecado al adjudicatario (El subrayado es nuestro).



7. Entonces, conforme a los argumentos esgrimidos por la Segunda Sala de este Tribunal, los embargos trabados en sede penal para asegurar el pago de reparaciones civiles también están comprendidos dentro del supuesto de cancelación de gravámenes que establece el inciso 2 del artículo 739 del Código Procesal Civil.

Efectivamente, en el caso de encontrarse inscritos otros gravámenes, si se inscribió primero una hipoteca, la ejecución de ésta tendrá preferencia sobre los demás gravámenes que ingresaron con posterioridad al retrotraerse a la fecha en que la garantía fue registrada⁶, encontrándose supeditados los demás acreedores al orden de prelación para el pago de sus acreencias.

Asimismo, cabe agregar que si bien el mandato de cancelación de gravámenes contenido en el auto de transferencia emitido al interior del proceso de ejecución de garantías no contiene la individualización e identificación de los gravámenes que deben cancelarse, no menos cierto es que **este proceso garantiza al adjudicatario la adquisición de un bien realengo**, es decir, libre de gravámenes; ello por cuanto la protección al ejecutante y a los demás acreedores está limitada al pago en la oportunidad y forma prevista en la normativa procesal glosada hasta el momento⁷.

Entonces, conforme al literal b.2) del artículo 33 del RGRP, esta instancia se sujeta al criterio antes establecido.

8. Cabe precisar que la conclusión antedicha resulta concordante con los efectos preferentes de la hipoteca.

Así, con relación a las hipotecas, conforme al artículo 1112 del Código Civil, éstas “tendrán preferencia por razón de su antigüedad conforme a la fecha del registro, salvo cuando se ceda su rango”. Asimismo, con relación al embargo, éste “consiste en la afectación jurídica de un bien o derecho del presunto obligado” y su anotación “no impide la enajenación del bien, pero el sucesor asume la carga hasta por el monto inscrito”.

9. En el presente caso, se tiene que con fecha posterior a la inscripción de la hipoteca materia de ejecución se anotó un embargo hasta por la suma de US\$ 63,000.00 dólares americanos en el proceso penal seguido por el Banco de Lima Sudameris (acreedor hipotecario) contra el anterior propietario del inmueble e hipotecante (José Carlos Vélez Holmes) y otros por delitos contra el orden financiero y monetario ante el Juzgado Especializado en los Delitos comprendidos en la R.A. 744-CME-PJ (asiento D 00001).

Consta además del título archivado N° 104932 del 9/6/2000, que dio mérito a la extensión de los asientos C 00001 y E 00001, que el predio *submateria* fue adjudicado a Luz del Pilar Saco Córdova de Yangali y su cónyuge Javier Ramón Yangali Gamarra mediante auto del 2/5/2000 (Resolución N° 20), disponiéndose **dejar sin efecto todo gravamen que pesa sobre el**

⁶ Artículo IX del Título Preliminar del RGRP: Principio de prioridad preferente

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.

⁷ Como quedó anteriormente establecido en la Resolución N° 1150-2010-SUNARP-TR-L del 11/8/2010.



indicado bien. El proceso judicial fue seguido por el Banco de Lima Sudameris contra José Carlos Vélez Holmes sobre ejecución de garantías.

Por consiguiente, el embargo anotado en el asiento D 00001 debe ser también levantado en observancia de lo ordenado por el órgano jurisdiccional⁸.

Estando a lo expuesto, **se revoca la tachta sustantiva** formulada por la registradora.

Interviene la vocal (s) Milagritos Elva Aurora Lúcar Villar, autorizada mediante la Resolución N° 72-2017-SUNARP/PT del 16/3/2017.

Estando a lo acordado por unanimidad;

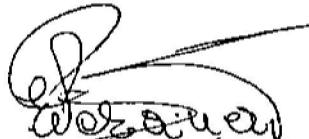
VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la tachta sustantiva formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento y disponer su inscripción, previo pago de los derechos registrales correspondientes, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente.

Regístrese y comuníquese.



NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
Presidenta de la Tercera Sala
del Tribunal Registral



ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
Vocal del Tribunal Registral



MILAGRITOS ELVA LÚCAR VILLAR
Vocal (s) del Tribunal Registral

Resoluciones 2017/1618645-2017.docx
p.je

⁸ Artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial:

Toda persona y autoridad está obligada a acatar y dar cumplimiento a las decisiones judiciales o de índole administrativa, emanadas de autoridad judicial competente, en sus propios términos, sin poder calificar su contenido o sus fundamentos, restringir sus efectos o interpretar sus alcances, bajo la responsabilidad civil, penal o administrativa que la ley señala.

(...).