



SUNARP
TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 275 2008 - SUNARP-TR-L
Lima, 18 MAR. 2008



APELANTE : **BERNANDO ÑAÑEZ SALAZAR.**
TÍTULO : **Nº 623760 del 6 de noviembre de 2007.**
RECURSO : **H.T. Nº 66178 del 13 de diciembre de 2007.**
REGISTRO : **Predios de Lima**
ACTO (s) : **COMPRAVENTA E HIPOTECA**

SUMILLA

TERCERIA DE PROPIEDAD

Salvo mandato judicial expreso, la eficacia del acta de remate como del auto de adjudicación emitido en un proceso de ejecución de garantía, no puede ser enervada por la posterior admisión de la demanda de tercería de propiedad.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Se solicita la inscripción de la compraventa celebrada por el BANCO INTERAMERICANO DE FINANZAS (vendedor) con Juan Alejandro Bravo Fores y Jazmina Rosario Calle Mendoza (compradores) así como la hipoteca que constituyen éstos a favor del Banco respecto al predio submateria ubicado en la Calle Octavio Mena Nº 183-189 urb. Javier Prado-Segunda Etapa - San Borja.

A tal efecto se presenta entre otros:

- Parte notarial de la escritura pública otorgada el 9 de mayo de 2007 ante el Notario de Lima Eduardo Laos de Lama.
- Copia legalizada de la "Constancia de No Adeudo" del impuesto predial expedida por la Municipalidad de San Borja.
- Copia legalizada del recibo de pago del impuesto de alcabala efectuada ante la Municipalidad Metropolitana de Lima.
- Copia legalizada de la liquidación efectuada por la Municipalidad Metropolitana de Lima, por concepto del Impuesto de Alcabaia.



II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Bruno Elder Ortiz Ferretto, con fecha 13.11.2007, formuló observación en los siguientes términos:

(...)

"Revisada la partida N° 45451682 del Registro de Predios, se advierte que en el asiento D0003 corre registrada la suspensión del Proceso Judicial de Ejecución de Garantías, cuyo proceso judicial corresponde a la adquisición del dominio en favor del vendedor BANCO INTERAMERICANO DE FINANZAS (C00001), por lo que de ser el caso deberá acreditarse que el proceso judicial ha concluido.

Se tiene presente que en el escrito adjunto de fecha 14 de agosto de 2007, se indica que el referido asiento registral no es impedimento para inscribir la transferencia; sin embargo se debe tener en cuenta que de acuerdo al Art. 536 y siguientes del Código Procesal Civil, se desprende que el proceso judicial en virtud del cual el Banco vendedor se adjudicó el inmueble, aún no ha concluido, al disponerse la Suspensión del proceso de ejecución de Garantía al haberse admitido la interposición de una Tercería, lo que eventualmente podría afectar el dominio del vendedor, toda vez que el mismo deviene de un proceso judicial que aún no cuenta con un procedimiento que haya quedado firme, conforme fluye de la revisión del parte judicial contenido en el Título Archivado N° 393323 del 08/08/2006.

Base legal: Arts. 2009, 2011, 2013 del Código Civil Arts. 536, 539 del C.P.C Arts. 31, 32 del Reglamento General de los Registros Públicos".

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El señor Bernardo Ñañez Salazar, interpone apelación mediante recurso autorizado por la abogada Mónica Brenneisen K, cuyos fundamentos se resumen en los siguientes términos:

Al haber precluido la etapa en la cual se ordenó la venta de bienes en el proceso de ejecución de garantías, no resulta pertinente la observación basada en el artículo 536 del CPC que señala: "Admitida la tercería de propiedad, se suspenderá el proceso si estuviera en la etapa de ejecución, aunque esté consentida o ejecutoriada la resolución que ordena la venta de los bienes".

En efecto, conforme aparece del asiento C00001 de la partida registral, desde el mes de febrero del 2005 el BANCO INTERAMERICANO DE FINANZAS se adjudicó la propiedad del inmueble ubicado con frente a la calle Octavio Mena N° 183-189 Urbanización Javier Prado-Segunda Etapa, Distrito de San Borja- Lima; en mérito a la Resolución N° 31 de fecha 17.05.2004, que dispuso la transferencia a favor del Banco, resolución que quedó consentida mediante Resolución N° 38 de fecha 22.09.2004 y aclarada mediante Resolución N° 47 de fecha 15.09.2004.

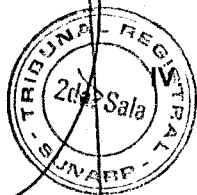
Conforme a las citadas resoluciones queda acreditado que el proceso de ejecución de garantías concluyó con la adjudicación en propiedad a favor del Banco. Por tanto, conforme al Principio de Legitimación, no existe impedimento alguno para la libre transferencia del predio, pues judicial ni legalmente existe impedimento para la transferencia de propiedad del



RESOLUCIÓN No. - 295- 2008 - SUNARP-TR-L

inmueble submateria; máxime si los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez.

Si bien es cierto existe una resolución judicial que inexplicablemente, suspende el Proceso Judicial de Ejecución de Garantías a través del cual el Banco adquirió la propiedad del bien inmueble indicado, la misma que se encuentra inscrita en el asiento D00003; dicha resolución se está refiriendo a un proceso ya concluido con la calidad de cosa juzgada. De manera que la resolución inscrita (D00003) no impide en modo alguno la transferencia de la propiedad del inmueble antes indicado, ni tampoco prohíbe la constitución de derechos reales de garantías sobre el mismo.



ANTECEDENTE REGISTRAL

El predio ubicado en Calle Octavio Mena Nros. 183 189 Urbanización Javier Prado - segunda etapa- San Borja, se encuentra registrado en la ficha 393500 que continúa en la partida número 45451682 del Registro de Predios de Lima.

En el asiento 3.c) de la citada ficha aparece como penúltimo propietario Jorge Luis Zárate Juárez; mientras que en el asiento C00001 figura como actual titular del dominio el Banco Interamericano de Finanzas, en mérito a la adjudicación derivada del remate judicial dispuesto por el 46° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima.

- En el asiento D00003 se registró la Resolución de vista del 31.05.2006, expedida por la 1ra. Sala Civil con subespecialidad Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima, en cuya parte resolutive, entre otros aspectos, se declara: (...), DISPONIENDOSE la suspensión el proceso en el estado en el que se encuentra, y sólo respecto del inmueble materia de la incidencia (...).

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Gilmer Marrufo Aguilar, autorizado mediante Resolución N° 036-2008 del 19.02.2008.

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

Los efectos del acta de remate y del auto de adjudicación emitido en un proceso de ejecución de garantías, ¿pueden ser enervados por la posterior admisión de una demanda de tercería de propiedad?

VI. ANÁLISIS

1. Conforme a lo previsto en el artículo 721 del Código Procesal Civil (CPC) admitida la demanda derivada de un proceso de ejecución de garantías, se notifica el mandato de ejecución al ejecutado, ordenando que pague la deuda dentro de tres días, bajo apercibimiento de procederse al remate el bien dado en garantía.

En este mismo plazo (art. 722), el ejecutado puede formular contradicción (oposición a la ejecución). Transcurrido el plazo sin haberse pagado la



obligación o declarada infundada la contradicción, el juez, sin trámite previo, ordenará el remate e los bienes dados en garantía (art. 723). En la subasta puede presentarse como postor el ejecutante (art. 735).

Cuando no se presentan otros postores el ejecutante puede pedir su adjudicación por el precio señalado en el peritaje, descontando el porcentaje de ley. Así la adjudicación supone tres alternativas: que el precio de la adjudicación sea idéntica a la deuda, que sea menor, y que sea mayor. En los dos primeros casos la adjudicación no presenta problemas; en cambio en la última, el ejecutante debe consignar el exceso sobre el valor de su crédito¹. (...).

Así, el proceso de ejecución de garantías, bien pudo concluir con la adjudicación del bien al acreedor ejecutante.

2. Pero ¿Qué ocurre si el bien objeto de remate no es de propiedad del ejecutado?

La tercería de propiedad faculta al titular a recurrir ante el órgano jurisdiccional alegando la propiedad del bien afectado por una medida cautelar o en un proceso de ejecución en el cual no es parte (tercero).

En opinión de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República², *"La tercería de propiedad es la acción que corresponde al propietario de un bien que resulta afectado por una medida cautelar o de ejecución dictada para hacer efectiva una obligación ajena, y tiene como finalidad la desafectación del bien"*.

Juan Montero Aroca³ manifiesta: *"Por medio de esta tercería se formula por el tercero oposición a un acto concreto de embargo, pidiendo que se levante la afectación decretada sobre un bien determinado. Para ello el tercero tiene que afirmar, bien que es dueño de ese bien (y que no lo ha adquirido del ejecutado una vez decretado el embargo), bien que es titular de un derecho que, por disposición legal, puede oponerse al embargo o a la realización forzosa del bien embargado como perteneciente al ejecutado. El objeto de la tercería se reduce así al alzamiento del embargo, que es pedido por el tercerista y que es negado por el ejecutante y, en su caso, por el ejecutado, los cuales no pueden pedir cosa distinta"*.

3. Bajo tales premisas, es de advertirse que la tercería de propiedad tiene por finalidad específica la desafectación de aquel bien que ha sido afectado por una medida acautelar o de ejecución dictada para hacer efectiva una obligación ajena. En este sentido, a través de la tercería de propiedad el legislador faculta al *versus dominus* de un bien para que pueda desafectarlo y así evitar que su bien responda por una obligación de la cual él no es el titular, como consecuencia de un proceso del cual tampoco es parte.

Entonces, la sentencia que se emita en un proceso de Tercería de Propiedad, normalmente dispondrá si procede o no la afectación o la ejecución del remate del bien del tercero. Por lo tanto, en el caso de las

¹ ZVALETA CARRUITERO, Wilvelder. Código Procesal Civil. Tomo II, Eitorial Rodhas. 4ta. Edición, marzo 2002, p.1021.

² CASACIÓN N° 1991-98-Huánuco. Publicada en el Diario Oficial El Peruano, el 8 de enero de 1999.

³ MONTERO AROCA, Juan. (2001): "El Nuevo Proceso Civil, Ley 12000". Edit. Tirant Lo Blanch, 2da. edición, Valencia-España, p. 763-764.



RESOLUCIÓN No. - 275 2008 – SUNARP-TR-L

medidas cautelares, de ampararse la demanda, se determinará que es improcedente la afectación debido a la oponibilidad del derecho de propiedad que se invoca respecto a la medida cautelar; o eventualmente que no es procedente la ejecución del remate del bien dado en garantía por ser de propiedad de un tercero y no del ejecutado, sin embargo, la resolución final que se emita en el proceso de tercería no tendrá los efectos de un proceso declarativo de propiedad ni de mejor derecho, sino que se limitará a analizar la procedencia o no del embargo o de la ejecución del remate, según fuere el caso.



4. Respecto a la oportunidad de la interposición de la demanda de tercería de propiedad, el artículo 534 del CPC, prevé que puede interponerse en cualquier momento antes que se inicie el remate del bien; es decir, el verdadero propietario del bien puede interponer la demanda de tercería de propiedad, aun cuando el bien afectado haya sido convocado a remate, pero no adjudicado, logrando de esta forma la suspensión del remate y la correspondiente desafectación del bien.

Si bien la acotada norma establece que la tercería puede interponerse antes que se inicie el remate del bien, esta norma no puede ser entendida en un sentido literal, sino que más bien debe ser interpretada en su contexto, utilizando una interpretación teleológica, tomando en cuenta la finalidad y la naturaleza jurídica de la tercería de la propiedad. En ese sentido, si la tercería de propiedad se sustenta en la propiedad de los bienes, con la finalidad de evitar su ejecución mediante remate o adjudicación, lo lógico resulta ser que la oportunidad para interponer la tercería sea antes que se realice la venta forzosa o la adjudicación en pago, pues luego de este momento carece de sentido interponer la tercería al haber sido transferida ya la propiedad del bien a favor de un tercero o del ejecutante.

Esta misma posición asume la doctrina en materia procesal, tal es el caso de profesor Pedro Sagástegui Urteaga⁴, quien en su obra "Procesos de Ejecución y Procesos Cautelares", señala que, evidentemente, la tercería de propiedad "tiene que plantearse oportunamente antes que se inicie el remate del bien o bienes embargados a subasta". Asimismo, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República⁵, ha precisado al respecto que "(...) mientras no se materialice el remate del bien puede interponerse la tercería (...)".

Al respecto, en la Casación 181-2002-Lambayeque⁶, la Corte Suprema de Justicia de la República estableció: *La tercería de propiedad puede interponerse en cualquier momento antes que se inicie el remate del bien, debiendo entenderse por inicio del remate, la lectura de la relación de bienes a venderse, al acto mismo de la venta y posterior adjudicación en propiedad a favor de algún postor, que se producen en el mismo acto.*

5. De acuerdo al artículo 536 del Código Procesal Civil, son efectos de la admisión de la tercería de propiedad, el suspender el proceso, que originó la tercería si estuviera en la etapa de ejecución, salvo que los bienes estén

⁴ SAGÁSTEGUI URTEAGA, Pedro. (1996): "Procesos de Ejecución y Procesos Cautelares". Editorial San Marcos. Lima-Perú, p. 179.

⁵ CAS. N° 2978-2003-Junín. Publicada en el Diario Oficial El Peruano, el 31 de mayo de 2005.

⁶ CAS. 181-2002-Lambayeque: 09.04.2003 (El Peruano 30-06-2003).



sujetos a deterioro, corrupción o desaparición o que su conservación resulte excesivamente oneroso; asimismo, el tercerista puede obtener la suspensión de la medida cautelar o de la ejecución del bien afectado, si a criterio del Juez hay elementos que le produzcan convicción para ello.



Sagástegui Urteaga⁷ afirma: "Admitida la demanda de tercería, el efecto principal es "suspender" el proceso si estuviera en la etapa de ejecución, aunque esté consentida o ejecutoriada la resolución que ordena la venta de los bienes a no ser que tales bienes sean susceptibles de deterioro, corrupción, desaparición o que su conservación resulte excesivamente onerosa, en cuyo caso son vendidos y el producto de la venta queda al resultado de la tercería (art. 536).

6. Ahora bien, en el caso analizado, del asiento C00001 de la partida N° 45451682 fluye la adjudicación por remate judicial otorgada a favor del Banco Interamericano de Finanzas, en el proceso (Exp. N° 34398-2001) de ejecución de garantías seguido ante el 46° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima. Así, del título archivado (2004-344204) que sustenta dicho asiento, fluye que el remate judicial se llevó a cabo según acta de fecha 28.04.2004. Asimismo por resolución N° 31 del 17.05.2004 el Juzgado dispuso la transferencia de la propiedad a favor del Banco; y por resolución N° 38 se tuvo por consentido el auto de transferencia de propiedad.

Sin embargo, tal como aparece del título archivado 2005-467627 (23.09.2005) que dio lugar a la extensión del asiento de anotación de demanda D00002, en mérito a la resolución N° 1 de fecha 14.09.2005 (Ep. 30814-2004 medida cautelar), con fecha 26.04.2004, Nelly Olinda Pereyra Ramírez interpuso demanda de tercería de propiedad, en cuyo segundo otrosí, *solicita la suspensión del proceso y del remate ordenado en el proceso ejecución de garantías (Exp. N° 34398-2003)*. Esta demanda recién fue admitida mediante resolución N° 3 de fecha 02.06.2005, vale decir, con posterioridad a la ejecución del remate (28.04.2004). En tal sentido, dicha resolución dando cuenta del citado segundo otrosí de la demanda, dispone: *A que habiéndose adjudicado el inmueble materia de proceso al Banco, haga valer su derecho con arreglo a ley.*

Posteriormente, según se aprecia del asiento E00002, en el mismo proceso cautelar, se dictó la resolución N° 4 del 17.01.2006 ordenando la cancelación de la anotación de demanda (título archivado: 2006-232789) en estricta aplicación el art. 630 del CPC, pues la resolución N° 8 de fecha 03.11.2005 (sentencia) declaró infundada la demanda de tercería.

Entre las consideraciones del fallo, resulta relevante citar, lo establecido en el décimo numeral: (...), **en ese sentido la adjudicación surte todos sus efectos jurídicos, en mérito que no se han dado las condiciones que el artículo 536 del Código Procesal Civil, establece: "Efectos de la tercería de propiedad.- Admitida la tercería de propiedad, se suspenderá el proceso si estuviera en la etapa de ejecución ...; ello debido a que, la tercería recién fue admitida a trámite mediante resolución número 3 de fecha 2 de junio del 2005.** (sic).

7. En el asiento D00003, advertimos del título archivado que lo sustenta (2006-393323), que se publicitó la resolución de vista N° 7 del 31.05.2006

⁷ SAGASTEGUI URTEAGA, Pedro. Op. Cit., 180.



RESOLUCIÓN No. - 275 - 2008 - SUNARP-TR-L

emitida por la 1ra.Sala Civil con subespecialidad Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima en el proceso de ejecución de garantías (Exp. N° 34398-2001).

Dicha resolución, teniendo en cuenta que con fecha 26.04.2004 fue presentada la demanda de tercería y que ésta fue admitida el 03.06.2005 (cuarto considerando, debió decir: 02.06.2005); y dado que el remate judicial se lleva a cabo el 28.04.2004, la resolución que transfiere la propiedad a favor del Banco se emitió el 17.05.2004 y con fecha 22.09.2004 se declara consentido el auto de transferencia (quinto considerando); concluye en el sexto considerando que: **los citados actos procesales** (entre ellos, el acta de remate, auto de transferencia de propiedad) **no son nulos pues al momento en que se llevaron a cabo no se encontraba configurado el supuesto de suspensión del proceso regulado por el artículo quinientos treintiséis del Código Procesal Civil, no pudiendo retrotraerse los efectos de la admisión a trámite de la demanda de tercería a actos previos a la misma.** En igual sentido, las actuaciones ocurridas al interior del referido proceso de tercería, antes de la emisión del auto de admisibilidad de la demanda, tampoco producen efecto en la tramitación de procesos como el alzado". (sic).

El octavo considerando precisa: "... debiendo **subsistir los actos procesales detallados en la quinta consideración y suspenderse el proceso en el estado en que se encuentra** sólo respecto del inmueble que generó la incidencia, por la admisión a trámite de la demanda de tercería de propiedad. Además y **en atención al mantenimiento de la inscripción de la adjudicación, es pertinente -para salvaguardar derechos de terceros y de la propia nulidiscente - que la aludida orden de suspensión se inscriba también en los antecedentes del inmueble adjudicado, cursándose partes al Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima y Callao.**

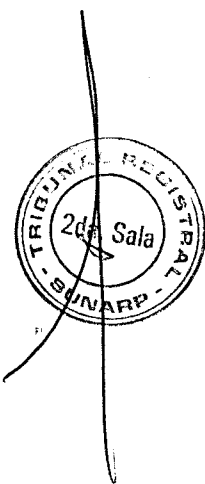
El décimo considerando agrega: "... el efecto de la admisión a trámite de Tercería de Propiedad es la suspensión del proceso alzado a partir del momento de la referida admisión (...).

Finalmente, la Sala resuelve: REVOCAR la resolución N° 58 del 07.09.2005, que declara fundada la nulidad formulada por Nelly Olinda Pereyra Ramírez, nulos los actos procesales que ahí se mencionan, repone el proceso al estado en el que se presentó la demanda de tercería de propiedad (26.04.2004), suspende el primer remate, ordena oficiar al Registro de Propiedad Inmueble de Lima y Callao a fin que se deje sin efecto la adjudicación ordenada a favor del ejecutante y dispone restituir la posesión del inmueble del proceso a Nelly Olinda Pereyra Ramírez, REFORMÁNDOLA declararon INFUNDADA la mencionada nulidad, DISPONIÉNDOSE la suspensión del proceso en el estado en el que se encuentra y sólo respecto del inmueble materia de la incidencia, cursándose partes al Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima y Callao para la inscripción de la suspensión ordenada en los antecedentes del inmueble *sub litis*. (...)

8. El artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, preceptúa que 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.



Entonces, conforme a los términos de la resolución glosada queda claro que los actos relativos al remate, así como la adjudicación y transferencia de propiedad a favor del Banco Interamericano de Finanzas son válidos (sexto y octavo considerando), pues han sido ejecutados con anterioridad a la admisión de la tercería de propiedad. Si bien es cierto, se dispone la inscripción de la suspensión del proceso (ejecución de garantías) en el estado en que se encuentra, dicha suspensión no enerva los efectos de la adjudicación a favor del Banco, tampoco conlleva la limitación de los derechos de propiedad⁸ del actual titular dominial del predio, pues en ninguno de los considerandos de la resolución emitida se alude al respecto; como tal, el Banco está en aptitud de enajenar el predio *submateria*, sin perjuicio de que como lo señala el octavo considerando de la resolución glosada, la suspensión ordenada tiene por objeto salvaguardar los derechos de terceros y de la propia nulidisciente, de manera que los nuevos adquirentes del predio no podrían alegar desconocimiento de la existencia del proceso de tercería de propiedad admitido a trámite mediante resolución de fecha 02.06.2005.

9. A mayor abundamiento, el artículo 3 de la Ley N° 26366 establece en su literal b) que, son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos, "la intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme; (...)".

Además, conforme a lo previsto por el artículo 2013 del Código Civil y el artículo VII del Título Preliminar del Reglamento, normas que consagran el principio de legitimación, los asientos registrales se presumen exactos y válidos, producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en el Reglamento o se declare judicialmente su invalidez. De manera que si las resoluciones judiciales glosadas, no han establecido en forma expresa las limitaciones o restricciones al derecho de propiedad del titular dominial registrado en el asiento C00001, corresponde revocar la observación venida en grado.

10. Finalmente, de conformidad con el artículo 156 del Reglamento General de los Registros Públicos, cuando el Tribunal Registral confirma o revoca las observaciones formuladas por el Registrador, también debe pronunciarse por la liquidación de derechos registrales. Al respecto, se tiene:

Acto inscribible	D. Calificación	D. Inscripción	
Compraventa	S/. 28.00	S/. 540.00	
Hipoteca	S/. 28.00	S/. 432.00	
Total	S/. 56.00	S/. 972.00	S/. 1,028.00

⁸ CODIGO CIVIL: Artículo 923.- Derecho de propiedad: Atribuciones: La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.



RESOLUCIÓN No. - 095 2008 - SUNARP-TR-L

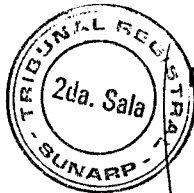
Al haberse abonado la suma de S/56.00 según recibo N° 2007-26-00000796, existe un saldo pendiente de pago ascendente a S/. 972.00 nuevos soles.

Por las consideraciones expuestas, se adoptó por unanimidad la siguiente decisión:

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación venida en grado de apelación; y **DISPONER** la inscripción de los actos rogados, previo reintegro de los derechos registrales correspondientes.

Regístrese y comuníquese.



FREDY LUIS SILVA VILLAJUÁN
Presidente de la Segunda Sala
del Tribunal Registral

LUIS ALIAGA HUARIPATA
Vocal del Tribunal Registral

GILMER MARRUFO AGUILAR
Vocal (s) del Tribunal Registral