



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 304 -2021-SUNARP-TR-L

Lima, 11 de febrero 2021

APELANTE : **RENATO STANLY RODAS RUIZ.**
TÍTULO : N° 1751675 del 13/10/2020.
RECURSO : H.T.D. N° 09 01-2021-253 del 5/1/2021.
REGISTRO : Registro de Predios de Lima.
ACTO : Embargo en forma de inscripción.
SUMILLA :

CALIFICACIÓN DE RESOLUCIONES JUDICIALES

Si la resolución judicial que concede la medida cautelar de embargo no muestra claridad y certeza respecto al monto de la afectación de los predios, el registrador público en aplicación del segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, se encuentra autorizado para solicitar aclaración al juez.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la anotación de la medida cautelar de embargo en forma de inscripción en las partidas registrales N° 13388415, N° 12664778 y N° 12820423 del Registro de Predios de Lima, en los seguidos por Banco Interamericano de Finanzas contra Segundino Peña Paye y Areta Ramos Mayhua en calidad de fiadores solidarios de la sociedad Industrias American Plast Perú S.A.C.

Para tal efecto se presenta parte judicial conformado por el Oficio N° 02587-2020-90-1801-JR-CO-7° del 14/8/2020 cursado por el Juez Titular del Séptimo Juzgado Civil Subespecialidad Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima, y copias certificadas por el Secretario Judicial Rolando Fredy Vicanco Rojas de la Resolución N° 2 del 10/6/2020, expedida por el Séptimo Juzgado Civil Subespecialidad Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Lima Héctor Alexis Laguna Torres observó el título en los siguientes términos:

“(…)”



Por cuanto en la decisión de la Resolución N° 2 de fecha 10/6/2020 se señala: Admítase a trámite, bajo su cuenta, costo y riesgo, la solicitud de medida cautelar fuera del proceso: **Y HASTA POR LA SUMA DE CUARENTA MIL SOLES Y EN LA SIGUIENTE FORMA:**

1.- Trábase embargo en forma de inscripción y hasta por la suma de **treinta mil soles...**

2.- Trábase embargo en forma de inscripción y hasta por la suma de **cuarenta mil soles...**

3.- Trábase embargo en forma de inscripción y hasta por la suma de **cuarenta mil soles...**

4.- Trábase embargo en forma de retención y hasta por la suma de veinte mil soles...

De la sumatoria de los montos consignados en los numerales 1, 2, 3 y 4 (este último no es materia de calificación) se advierte que el resultado es mayor a los cuarenta mil soles inicialmente señalados.

Sírvase efectuar la aclaración correspondiente adjuntando parte judicial, con la resolución aclaratoria pertinente conforme al artículo 139 y 148 del Código Procesal Civil.

(...)"

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- Mediante resolución N° 2 de fecha 10/6/2020 expedida por el Séptimo Juzgado Comercial de Lima se ordena el embargo en forma de inscripción sobre los inmuebles inscritos de en las partidas N°s 13388415, 12664778 y 12820423 del Registro de Predios de Lima.

- En dicha resolución, se consigna erróneamente como embargo la suma de cuarenta mil soles; sin embargo, en la misma resolución se detalla claramente cuál es el importe del embargo, siendo correcto la suma de ciento treinta mil soles.

- Por lo que, un error material no amerita a que no se lleve a cabo la inscripción solicitada, más aún si todo mandato judicial es incuestionable e inobjetable.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° 12664778 del Registro de Predios de Lima.

En la partida citada, consta inscrito el inmueble ubicado en el lote N° 1 de la manzana J, urbanización Santa María de Villa Club, distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima; siendo su titular registral la sociedad conyugal conformada por Segundino Peña Paye y Areta Ramos Mayhua.

Partida electrónica N° 12820423 del Registro de Predios de Lima.



RESOLUCIÓN No. - 304 -2021-SUNARP-TR-L

En la partida citada, consta inscrito el inmueble ubicado en la calle 2 Sur, en lote 18-19 de la manzana O urbanización Santa María de Villa Club, distrito de Carabaylo, provincia y departamento de Lima; siendo su titular registral la sociedad conyugal conformada por Segundino Peña Paye y Areta Ramos Mayhua.

Partida electrónica N° 13388415 del Registro de Predios de Lima.

En la partida citada, consta inscrito el inmueble ubicado en el lote 7 de la manzana H, urbanización Santa María de Villa Club, distrito de Carabaylo, provincia y departamento de Lima; siendo su titular registral la sociedad conyugal conformada por Segundino Peña Paye y Areta Ramos Mayhua.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Daniel Edward Tarrillo Monteza.

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

- ¿Cómo deben proceder las instancias registrales en la calificación de resoluciones judiciales?

VI. ANÁLISIS

1. Con el título venido en grado de apelación se solicita la anotación de la medida cautelar de embargo en forma de inscripción en las partidas registrales N° 13388415, N° 12664778 y N° 12820423 del Registro de Predios de Lima, en los seguidos por Banco Interamericano de Finanzas contra Segundino Peña Paye y Areta Ramos Mayhua en calidad de fiadores solidarios de la sociedad Industrias American Plast Perú S.A.C.

El registrador deniega la inscripción señalando que, de la sumatoria de los montos de los embargos, se advierte que el resultado es mayor a los S/ 40,000.00 (cuarenta mil con 00/100 soles) inicialmente señalados en la resolución judicial. Por lo que, solicita la aclaración correspondiente, guardando las formalidades correspondientes.

Ante dicha denegatoria, el apelante indica que ha existido un error material; sin embargo, señala que en la misma resolución se detalla claramente cuál es el monto a afectar por cada predio.

2. Así tenemos que, el artículo 642 del TUO del Código Procesal Civil define al embargo de esta manera: “Cuando la pretensión principal es apreciable en dinero, se puede solicitar embargo. Este consiste en la afectación jurídica de un bien o derecho del presunto obligado, aunque se



encuentre en posesión de tercero, con las reservas que para este supuesto señala la ley.”

3. El texto del artículo 656 del mismo cuerpo legal establece que: “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”.

(Lo resaltado es nuestro)

Como puede apreciarse, uno de los elementos que debe tenerse en cuenta para la ejecución de la medida es la inscripción del monto de la afectación en registros.

4. Asimismo, se debe señalar que con relación a la formalidad del título material a efectos de anotar una medida cautelar de embargo en forma de inscripción, el artículo 128 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios dispone lo siguiente:

“Artículo 128.- Anotación de embargo

La anotación de embargo se extenderá en mérito de parte judicial que contenga la resolución que concede la medida, la que contendrá la individualización del predio afectado y **el monto de la afectación**.

(...)”.

(Lo resaltado es nuestro).

En el ámbito registral, el embargo en forma de inscripción al ser un acto inscribible susceptible de valoración pecuniaria, es necesario la indicación del monto exacto del embargo a efectos del cálculo del pago de los derechos registrales.

5. En el presente caso, mediante Resolución N° 2 del 10/6/2020, el Juez del Séptimo Juzgado Civil de Subespecialidad Comercial, Juan Gustavo Varillas Solano, ha dispuesto trabar medida cautelar fuera del proceso en los siguientes términos:

“(...)”

DECISIÓN

En consecuencia, por lo expuesto y además estando a lo señalado en los artículos 612°, 613° y 657° del Código Procesal Civil: **ADMÍTASE A TRÁMITE, BAJO SU CUENTA, COSTO Y RIESGO, LA SOLICITUD DE MEDIDA CAUTELAR FUERA DEL PROCESO; Y HASTA POR LA SUMA DE CUARENTA MIL SOLES EN LA SIGUIENTE FORMA:**

1. TRABESE EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN y hasta por la suma de **TREINTA MIL SOLES** sobre el inmueble de propiedad de los fiadores solidarios **SEGUNDINO PEÑA PAYE Y ARETA RAMOS MAYHUA**, constituido por el lote



RESOLUCIÓN No. - 304 -2021-SUNARP-TR-L

7 de la manzana H, urbanización Villa Club Tercera Etapa-Distrito de Carabayllo, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la Partida N° 13388415 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.

2. TRABESE EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN y hasta por la suma de **CUARENTA MIL SOLES** sobre el inmueble de propiedad de los fiadores solidarios **SEGUNDINO PEÑA PAYE Y ARETA RAMOS MAYHUA**, constituido por Edificación de Cuatro Pisos, Ubicación Rural Lote Aldana del Lote Acumulado Pueblo Viejo Manzana J, Lote 1 Urbanización Santa María de Villa Club, Distrito de Carabayllo, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la Partida N° 12664778 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.

3. TRABESE EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN y hasta por la suma de **CUARENTA MIL SOLES** sobre el inmueble de propiedad de los fiadores solidarios **SEGUNDINO PEÑA PAYE Y ARETA RAMOS MAYHUA**, constituido por Edificación de Tres Pisos, Calle 2 Sur Manzana O, Lote 18-19, Urbanización Santa María de Villa Club, Distrito de Carabayllo, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la Partida N° 12820423 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.

4. TRABESE EMBARGO EN FORMA DE RETENCIÓN y hasta por la suma de **VEINTE MIL SOLES (...)**

(...)"

(El subrayado es nuestro)

De la transcripción de la parte resolutive, en un primer término se solicita la medida cautelar hasta por la suma de S/ 40,000.00 (cuarenta mil con 00/100 soles); sin embargo, acto seguido se consigna el monto de afectación por cada predio, que sumado da una cantidad pecuniaria de S/ 130,000.00 (ciento treinta mil con 00/100 soles). Asimismo, uno de los predios ha sido afectado por la suma de S/ 30,000.00 soles, de modo distinto a los otros dos, no pudiendo conocer si se trata de un error en el monto total, o el juez ha pretendido disgregar el monto total en tres montos distintos para cada predio.

Entonces, no se trata de un simple error material -como indica el administrado-, puesto que de la primera sección de la parte resolutive consigna que el monto de la afectación es de S/ 40,000.00 soles, entendiéndose que es por el íntegro de la medida cautelar dictada. Sin embargo, en el detalle de predios afectados, se señalan un valor de afectación de S/ 30,000.00 soles para el primer predio, mientras que los otros dos, asciende a S/ 40,000.00; no pudiéndose determinar con claridad en donde radica el error, si es en el monto total de la afectación, o en el valor de la afectación sobre uno o más de los predios.

6. Ahora bien, en cuanto a la calificación de documentos que provengan de sede judicial, se debe tener en cuenta el penúltimo párrafo del artículo 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos establece que: *"En los casos de resoluciones judiciales que contengan mandatos de inscripción o de anotaciones preventivas, el Registrador y el Tribunal*



Registral se sujetarán a lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 2011¹ del Código Civil”.

Así como, el precedente de observancia obligatoria, aprobado en la sesión ordinaria realizada los días 5 y 6 de setiembre de 2003, 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.”²

De lo expuesto podemos inferir que, el registrador puede solicitar al órgano jurisdiccional la aclaración de un mandato judicial cuando los alcances del mismo resulten oscuros o ambiguos.

7. Ahora bien, habiendo afirmado que no existe claridad respecto al monto de la afectación en el mandato judicial transcrito líneas arriba - considerando 5 del presente análisis- , el registrador público se encuentra facultado a solicitar aclaración al juez a efectos que pueda brindar una resolución que despeje cualquier duda sobre la extensión del embargo.

Conviene acotar que no se está cuestionando el contenido sustancial de la decisión, con la aclaración no se pretende solicitar que se agregue argumentos a la decisión, solo se busca el esclarecimiento del monto de la afectación

En este orden de ideas, queda claro que a efectos de anotar una medida cautelar de embargo, el monto de la afectación debe ser precisa,

¹ **Artículo 2011.-** “(...)

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. 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 Criterio adoptado en las Resoluciones N° 452-1998-ORLC/TR del 04 de diciembre de 1998, N° 236-1999-ORLC/TR del 21 de setiembre de 1999, N° 279-2000-ORLC/TR del 11 de setiembre de 2000, N° 406-2000-ORLC/TR del 21 de noviembre de 2000, N° 435-2000-ORLC/TR del 13 de diciembre de 2000, N° 448-2001-ORLC/TR del 17 de octubre de 2001, N° 160-2001-ORLC/TR del 09 de abril de 2001, 070-2002-ORLC/TR del 04 de febrero de 2002, N° 030-2003-SUNARP-TR-L del 23 de enero de 2003 y N° 216-2003-SUNARP/TR del 04 de abril de 2003.



RESOLUCIÓN No. - 304 -2021-SUNARP-TR-L

circunstancia que debe fluir claramente y sin ninguna ambigüedad de la resolución cautelar respectiva.

Por lo tanto, corresponde **confirmar la observación** formulada por el registrador.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos vertidos en el análisis de la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

FDO.

DANIEL EDWARD TARRILLO MONTEZA
Presidente de la Segunda Sala del Tribunal Registral
ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO



Firmado digitalmente por:
VASQUEZ TORRES Elena Rosa
FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 11/02/2021 17:16:07-0500



Firmado digitalmente por:
TARRILLO MONTEZA Daniel
Edward FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 11/02/2021 16:27:38-0500



Firmado digitalmente por:
GUERRA MACEDO Rosario Del
Carmen FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 11/02/2021 18:37:46-0500