



PERÚ


Ministerio  
de Justicia

Superintendencia Nacional  
de los Registros Públicos-SUNARP



**TRIBUNAL REGISTRAL**  
**RESOLUCIÓN N° 368-2012-SUNARP-TR-A**

Arequipa, 03 de agosto de 2012.




**APELANTE** : **OLGA JANET SALAS LLOSA.**  
**TÍTULO** : **N° 25718 del 07/03/2012.**  
**RECURSO** : **N° 012893 del 29/5/2012.**  
**REGISTRO** : **de Predios de Arequipa.**  
**ACTO (s)** : **Medida cautelar de embargo.**  
**SUMILLA**

**MEDIDA CAUTELAR DE EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN**


*"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, o que el juez reitere - con las formalidades correspondientes -, el mandato de inscripción."*

**I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA**



Mediante el presente título se solicita la anotación de la medida cautelar de embargo en forma de inscripción respecto del inmueble inscrito en la partida electrónica N° P06108370 del Registro de Predios de Arequipa.

Al efecto se adjunta la documentación siguiente:



- Parte judicial de la medida cautelar – embargo en forma de inscripción correspondiente al expediente N° 04506-2011-22-0410-JP-CI-01, seguido por Olga Janet Salas Llosa representante de la Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Sullana S.A., en contra de Néstor Carreño Cobarrubias, Lucía Huilca Teniente en su calidad de obligados principales y Marcelino Figueroa Carita y María Genoveva Tampo Mamani en su calidad de fiadores solidarios; conteniendo –entre otros- el Oficio N° 04506-2011-22-0410-JP-CI-01.VBB1 del 1/12/2011 y la Resolución N° 02 del 16/11/2011.



## RESOLUCIÓN N° 368-2012-SUNARP-TR-A

### II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Arequipa Delni Cuadros Escobedo, observó el título en los términos siguientes:

#### 1. ANTECEDENTES

Se está solicitando al Registro se inscriba el Embargo respecto al inmueble inscrito en la partida N° P06108370 del Registro de Predios.

#### 2. ANÁLISIS Y SUGERENCIAS

Efectuada la calificación en la partida, verificados los antecedentes registrales y los documentos presentados se establece lo siguiente:

2.1.- Se informa al Juzgado que sobre la partida que nos ocupa, el demandado no tiene derecho de propiedad a su favor, puesto que solo obra anotado un pacto de RESERVA DE PROPIEDAD.

2.2.- En ese sentido ENACE sigue siendo el propietario del bien hasta la total cancelación del precio. Asimismo posteriormente según obra del asiento N° 0007 de la misma partida aparece una anotación de reversión en calidad de preventiva a favor de BANMAT.

2.3.- En consecuencia el demandado no es propietario del bien conforme al art. 1583 del C. Civil y el embargo devendría en improcedente.

Situación que en vía de aclaración se pone en conocimiento del Juzgado a fin de no perjudicar derechos de terceros, ajenos a la relación jurídico procesal, conforme al art. 656 del CPC.

#### 3. CONCLUSIÓN

Sírvase subsanar dentro del plazo legal y conforme a los fundamentos y sugerencias del presente análisis

BASE LEGAL: Art. 32 del TUO DEL RGRP y art. 2011 del C.Civil.


## RESOLUCIÓN N° 368-2012-SUNARP-TR-A

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente fundamenta el recurso de apelación en los términos siguientes:

1. En la copia literal de la partida N° P06108370, el Sr. Marcelino Figueroa Carita aparece como titular actual del inmueble, siendo que esta titularidad ha sido publicitada por Registros Públicos, publicidad que se entiende que es universal porque se presume conocida por todos.
2. Es en mérito a esta información publicada por Registros Públicos que se procedió a solicitar la medida cautelar de embargo sobre el referido inmueble.
3. Debe considerarse además sobre el asiento 00004 de la referida partida que la figura inscrita de la reserva de propiedad, que si bien es cierto el Código Civil en su Art. 1584, señala expresamente que la reserva de propiedad es oponible a los acreedores del comprador y en general a cualquier tercero siempre que se haya registrado con anterioridad; esta oponibilidad no constituye impedimento o prohibición para inscribir cualquier carga o gravamen posterior como lo es un embargo, pues en estos casos se presume que las partes conocen esta condición y se sujetarán a que eventualmente el vendedor haga efectivo este pacto en caso que el comprador no cumpla con el pago; es decir, cada quien asume el riesgo de ver perjudicado el derecho inscrito a su favor, riesgo que ha sido asumido por la Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Sullana y así lo entendió también el Juzgado que dictó la medida cautelar de embargo a favor de la Caja.
4. En cuanto al segundo fundamento del Registrador en el sentido que ENACE sigue siendo el propietario del bien hasta la total cancelación del precio; al respecto debe señalarse que el saldo del precio del bien se tenía que pagar en 180 cuotas mensuales las cuales vencían el año 2009 ya que el contrato data del año de 1994 por lo que se presume que el precio ya fue cancelado a la fecha, de lo contrario ENACE tendría que haber hecho efectivo su derecho de propiedad inscribiendo el bien a su titularidad nuevamente.


## RESOLUCIÓN N° 368-2012-SUNARP-TR-A

- 
5. En cuanto a lo señalado por el Registrador en el sentido que aparece en la partida una anotación de reversión en calidad de preventiva a favor del BANMAT, al respecto se debe señalar que es una simple anotación preventiva que se caracteriza justamente por su naturaleza provisional y limitada y que por lo general caduca de pleno derecho transcurrido el plazo de ley, del referido asiento se aprecia que esta anotación preventiva fue inscrita con fecha 14 de julio de 2006, vale decir, que desde el año 2006 el BANMAT no ha convertido dicha anotación preventiva en una inscripción definitiva, lo que contribuye a presumir que el Sr. Marcelino Figueroa Carita, cumplió con el pago del precio convenido, con lo cual el trámite de reversión de propiedad quedo sin efecto.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El predio está constituido por el Lote 11, Manzana T del Programa Habitacional Alto Cayma III- Deán Valdivia, ubicado en el distrito de Cayma

provincia de Arequipa, departamento de Arequipa; inscrito en la partida electrónica N° P06108370 del Registro de Predios de Arequipa.




En el asiento 1-C consta inscrita la independización del predio en mérito a la compraventa con pacto de reserva de propiedad otorgada por ENACE a favor de Marcelino Figueroa Carita.


### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Mirtha Rivera Bedregal.

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

- 
- Si procede anotar una medida cautelar de embargo en forma de inscripción respecto de un demandado que no tiene dominio inscrito del predio.




**VI. ANÁLISIS**


1. De conformidad con el artículo 2011 del Código Civil, 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.

A continuación, el mismo artículo 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. 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.

En esta línea, el último párrafo del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, establece: *"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 2011 del Código Civil"*.



2. De acuerdo a lo expuesto y conforme a la reiterada y uniforme jurisprudencia emitida por este Tribunal, 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 la partida registral, quedando fuera de 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.




Al respecto, debe tenerse en cuenta el precedente de observancia obligatoria aprobado en el V Pleno<sup>1</sup>, llevado a cabo los días 5 y 6 de setiembre de 2003, cuyo tenor es el siguiente:

<sup>1</sup> Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 20 de octubre de 2003.


## RESOLUCIÓN N° 368-2012-SUNARP-TR-A

### 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”.*

3. De acuerdo a lo señalado en el artículo 642 del Código Procesal Civil (CPC), cuando la pretensión principal de un proceso judicial es apreciable en dinero se puede solicitar el 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 el embargo en forma de inscripción, señalando que 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 norma agrega que la certificación registral de la inscripción se agrega al expediente (Art. 656 del CPC).

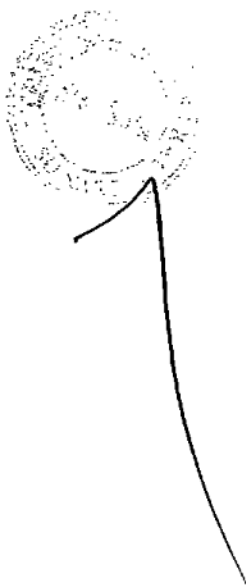


Conforme a lo expuesto, de acuerdo al artículo 656 del CPC, para anotar el embargo en forma de inscripción, debe verificarse la compatibilidad entre el mandato judicial y la partida registral. Es preciso señalar que el artículo 650 del CPC, modificado por el Decreto Legislativo N° 1069<sup>2</sup>, ha previsto una excepción a lo establecido en el artículo 656, permitiendo el 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,

<sup>2</sup> Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 25 de junio del 2008.




## RESOLUCIÓN N° 368-2012-SUNARP-TR-A



por ello la subasta o remate podrá acceder al Registro siempre que se regularice el tracto sucesivo. Dentro de este contexto es que en el artículo 96 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se 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.

4. En el presente caso, mediante Resolución N° 02 del 16/11/2011 se resuelve conceder la medida cautelar fuera de proceso a favor de la Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Sullana Sociedad Anónima, en la modalidad de embargo en forma de inscripción, el cual deberá recaer sobre el inmueble de propiedad del demandado Marcelino Figueroa Carita inscrito en la partida N° P06108370 del Registro de Predios de Arequipa, hasta por la suma de S/.16,000.00 nuevos soles.



Ahora bien, remitiéndonos a la partida citada se aprecia que en el asiento 1-C consta inscrita la independización del predio en mérito a la compraventa con pacto de reserva de propiedad otorgada por ENACE a favor de Marcelino Figueroa Carita

5. Conforme lo prescribe el artículo 1583 del Código Civil en la compraventa puede pactarse que el vendedor se reserva la propiedad del bien hasta que se haya pagado todo el precio o una parte determinada de él, aunque el bien haya sido entregado al comprador, quien asume el riesgo de su pérdida o deterioro desde el momento de la entrega, señalándose además que el comprador adquiere automáticamente el derecho a la propiedad del bien con el pago del importe del precio convenido.



Si bien la adquisición de la propiedad del bien en nuestro sistema jurídico es consensual, en virtud de dicho pacto se difiere la adquisición





## RESOLUCIÓN N° 368-2012-SUNARP-TR-A

definitiva de la propiedad hasta que se haya pagado todo el precio o una parte determinada de él.

6. En el caso materia de análisis, el contrato con firmas legalizadas del 08/06/1994 contiene una reserva de dominio, la cual determina que la transferencia de propiedad quede diferida hasta que el comprador haya satisfecho todo el precio correspondiente al inmueble que es materia de transferencia.

Al respecto, como ha señalado esta instancia en anteriores oportunidades, conforme a la doctrina más autorizada, en el contrato de compraventa con pacto de reserva de propiedad, la transferencia de la propiedad está subordinada al cumplimiento de una condición suspensiva: El pago total del precio convenido.

Dicho de otro modo, no se producirá la transferencia de propiedad del bien hasta que el comprador haya pagado el precio convenido, aunque el bien le hubiese sido entregado.

Por lo tanto, en el presente caso conforme a lo expresado por las partes en el contrato privado del 08/06/1994, en virtud de dicho contrato no se transfirió la propiedad del inmueble a favor de Marcelino Figueroa Carita, pues la transferencia estuvo subordinada al pago total del precio convenido.


Conforme a lo expuesto, actualmente, el predio tiene como titular con dominio inscrito a ENACE y no al demandado Marcelino Figueroa Carita.

Revisada la documentación adjunta, se advierte que no se ha presentado escritura pública o formulario registral otorgado por el vendedor declarando que se ha cancelado el importe del precio convenido o que ha operado la transferencia de conformidad a lo establecido en el artículo 60 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Consecuentemente, corresponde confirmar la observación formulada por el Registrador Público.




## RESOLUCIÓN N° 368-2012-SUNARP-TR-A




7. En cuanto a lo señalado por el usuario en su escrito de apelación en el sentido que en la partida registral N° P06108370 aparece como titular del dominio Marcelino Figueroa Carita; al respecto, debemos indicar que de conformidad al asiento 1-C el titular del predio es ENACE, asiento que se encuentra legitimado, sin embargo, se advierte que en el encabezamiento de la referida partida se señala como titular del predio a Marcelino Figueroa Carita.

Esta instancia en reiterada jurisprudencia ha precisado que los actos se califican de acuerdo a su naturaleza y la consecuencia de una compraventa con reserva de dominio es que no se producirá la transferencia de propiedad del bien hasta que el comprador haya pagado el precio convenido.

Dicho criterio ha sido recogido en el artículo 5 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios que señala que cuando por error se hubiese extendido un asiento en un rubro distinto de aquél en el que debe practicarse, prevalecerá la naturaleza del acto, sin perjuicio de proceder a su rectificación de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento General de los Registros Públicos.



8. En tal sentido, siendo que de conformidad a lo establecido en el artículo 60 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios la transferencia de propiedad con pacto de reserva de propiedad se inscribe en el rubro de cargas y gravámenes y no en el rubro de dominio como ha sucedido en el caso submateria, debe procederse a su rectificación al haberse cometido un error material de conformidad a lo regulado en el artículo 81 literal c) y 83 del Reglamento General de los Registros Públicos.<sup>3</sup>



Estando a lo acordado por unanimidad;

<sup>3</sup> Artículo 81: Error material y error de concepto.

El error material se presenta en los siguientes supuestos.

(...)

c) Si se ha extendido el asiento en partida o rubro diferente al que le corresponde.

Artículo 83: Traslado de asiento.

Cuando se haya extendido un asiento en una partida o un rubro distinto de aquél en el cual debió haberse practicado, se procederá a su traslado a la partida o rubro que le corresponda (...).

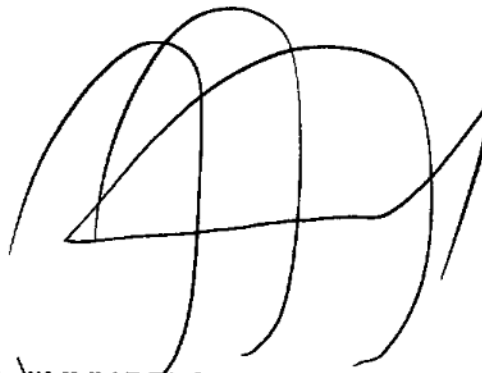
**RESOLUCIÓN N° 368-2012-SUNARP-TR-A**

**VII. RESOLUCIÓN**

**1. CONFIRMAR** la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de Arequipa, al título señalado en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente Resolución.

**2. DISPONER** la rectificación de oficio, en el sentido de que debe procederse al traslado del asiento 1-C al rubro de cargas y gravámenes, conforme a los términos expuestos en el punto siete y ocho del análisis.

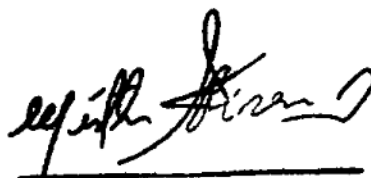
**Regístrese y comuníquese.**



**RAÚL JIMMY DELGADO NIETO .**  
Presidente de la Quinta Sala  
del Tribunal Registral



**JORGE LUIS TAPIA PALACIOS**  
Vocal de la Quinta Sala  
del Tribunal Registral



**MIRTHA RIVERA BEDREGAL**  
VOCAL DEL TRIBUNAL REGISTRAL