



TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 262-2016-SUNARP-TR-T

Trujillo, 14 de junio de dos mil dieciséis.

APELANTE : GINO FASANANDO TANANTA
TITULO : 6816-2016 del 04.03.2016
INGRESO : 225-2016
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL N° III – SEDE MOYOBAMBA
REGISTRO : DE PREDIOS DE TARAPOTO
ACTO : EMBARGO EN FORMA DE DEPÓSITO SOBRE INMUEBLE NO INSCRITO

SUMILLA(S) :

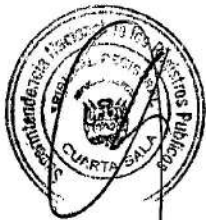
Embargo en forma de depósito sobre predio no inscrito

El ejecutor coactivo no es competente para ordenar la inmatriculación del predio a fin de anotar el embargo en forma de depósito sobre inmueble no inscrito, a que se refiere el artículo 650 del Código Procesal Civil, pues esta norma constituye una excepción, por lo que su aplicación analógica se encuentra proscrita por el artículo IV del Título Preliminar del Código Civil.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el título apelado, el señor Fasanando solicitó la inscripción del embargo bajo la forma de depósito sobre inmueble no inscrito a favor de la Municipalidad Distrital de la Banda de Shilcayo (MDBSH), ordenado trabar por el ejecutor coactivo de dicha entidad edil respecto del predio de propiedad del deudor tributario Cristóbal Tapullima Tuanama situado en el Jr. Cahuide n.º 799 del distrito de la Banda de Shilcayo, provincia y región San Martín.

Para ello acompañó los Oficios n.ºs 04-2016-MDBSH/OEC del 02.03.2016 y 017-2016-MDBSH/OEC del 12.04.2016 suscritos por el ejecutor coactivo Juan Del Águila Cabrera, a los que se acompañan las copias certificadas por el auxiliar coactivo Gino Fasanando Tananta, entre otras piezas procesales, de la resolución que dispuso iniciar el procedimiento de ejecución coactiva, la que ordena trabar embargo en





RESOLUCIÓN N.º 262-2016-SUNARP-TR-T

forma de depósito sobre inmueble no inscrito y la resolución cautelar que precisa que se inmatricule el bien con el solo propósito de publicar la medida cautelar ejecutada.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue inicialmente observado el 15.03.2016 por la registradora pública del Registro de Predios de Tarapoto Mónica Ramírez Arévalo; sin embargo, con fecha 25.04.2016, la citada registradora tachó sustantivamente el título por los fundamentos que se reproducen a continuación:

Señor(es) : GINO FASANANDO TANANTA.

1.-ACTO SOLICITADO:

EMBARGO EN FORMA DE DEPOSITO SOBRE BIEN INMUEBLE NO INSCRITO

2. ANTECEDENTES:

- Oficio N° 004-2016-MDBSH/OEC
- Oficio N° 017-2016-MDBSH/OEC
- RESOLUCION COATIVA N° 05

3.-RAZONES PARA TACHAR.

3.1 Dentro de la calificación de los títulos el registrador debe verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto, así como la formalidad del título, además, debe de comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos.

3.2. Conforme al Art. 33 del TUO de la Ley N°26979 (Ley de Procedimiento de Ejecución Coactiva): Las formas de embargo que podrá trabar el Ejecutor son las siguientes:

- a) En forma de intervención en recaudación, en información o en administración de bienes, debiendo entenderse con el representante de la empresa o negocio;
- b) **En forma de depósito** o secuestro conservativo, el que se ejecutará sobre los bienes que se encuentren en cualquier establecimiento, inclusive los comerciales e industriales u oficinas de profesionales independientes, para lo cual el Ejecutor podrá designar como depositario de los bienes al Obligado, a un tercero o a la Entidad.

Por excepción, respecto de bienes conformantes de una unidad de producción o comercio de una empresa, sólo se podrá trabar embargo en forma de depósito con extracción de bienes aisladamente, en tanto no se afecte el proceso de producción o comercio del Obligado.

Cuando se trate de bienes inmuebles no inscritos en Registros Públicos, el Ejecutor podrá trabar embargo en forma de depósito respecto de los citados bienes, debiendo nombrar al Obligado como depositario;

- c) **En forma de inscripción**, debiendo anotarse en el Registro Público u otro registro, según corresponda. El importe de las tasas registrales u otros derechos, deberán ser pagados por la Entidad, con el producto del remate, luego de obtenido éste, o por el Obligado con ocasión del levantamiento de la medida, salvo que ésta haya sido trabada en forma indebida;

- d) En forma de retención, en cuyo caso recae sobre los bienes, valores y fondos en cuentas corrientes, depósitos, custodia y otros, así como sobre los derechos de crédito de los cuales el Obligado sea titular, que se encuentren en poder de terceros.

3.3 Habiéndose revisado la documentación presentada se solicita mediante el presente título la inscripción del Acto: EMBARGO EN FORMA DE DEPOSITO SOBRE BIEN INMUEBLE NO INSCRITO EN LOS REGISTROS PÚBLICOS.

Nótese que la ley faculta al ejecutor coactivo a trabar un embargo en forma de



RESOLUCIÓN N.º 262-2016-SUNARP-TR-T

depósito de inmueble no inscrito, para lo cual nombrará al obligado como depositario, y no solicitando al registro la inmatriculación con el fin de publicitar la medida cautelar. Tenga en cuenta que los únicos embargos que se ejecutan a través del registro son los embargos en forma de inscripción, y no otro tipo de embargo, como en el presente caso.

Además, lo prescrito en el Art. 31 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (inmatriculación para anotación de embargo), solo procede por mandato judicial, conforme al Art. 650 del Código Procesal Civil.

3.4 En ese sentido, se procede a la TACHA del título en virtud de lo establecido por el inc. b) del artículo 42 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, considerando que el acto solicitado no resulta inscribible.

4. BASE LEGAL.

- Art. 42 inciso "b" del Reglamento General de los Registros Públicos.
- Art. 2011 y 2019 del Código Civil.
- Art. 33 del Decreto Supremo N°018-2008-JUS (TUO de la Ley N°26979)
- Art. 31 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios

SE DEJA CONSTANCIA QUE A PARTIR DEL DÍA 01/06/2016 PODRÁ SOLICITAR LA DEVOLUCIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA, SALVO QUE PRESENTE SOLICITUD DE DESISTIMIENTO TOTAL DE LA ROGATORIA CON FIRMA CERTIFICADA POR NOTARIO PÚBLICO O POR FEDATARIO DE ESTA OFICINA REGISTRAL.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El señor Fasanando interpuso apelación mediante escrito autorizado por el abogado Jaime Flores Mori. Los fundamentos del recurso se resumen a continuación:

- El embargo se ha decretado en la forma de depósito sobre bien inmueble no inscrito, nombrándose al obligado como depositario. Así lo ordenó la resolución coactiva.
- Se pretende la anotación de la medida solo para efectos de publicidad. Sería provisional y no inscripción definitiva.
- Para embargar inmuebles no inscritos no existe un procedimiento establecido. Por ello resulta aplicable por analogía o supletoriamente el artículo 650 del Código Procesal Civil.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

Se desconoce si el predio objeto del pedido de embargo tiene antecedente registral.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente la vocal(s) Beatriz Cruz Peñaherrera.

Corresponde determinar en el presente caso si el ejecutor coactivo es competente para ordenar la apertura de una partida especial a fin de anotar el embargo en forma de depósito sobre un bien inmueble no inscrito.





RESOLUCIÓN N.º 262-2016-SUNARP-TR-T

VI. ANÁLISIS:

1. Para resolver la controversia debemos situarnos en el ámbito legal que regula la ejecución coactiva a cargo de las municipalidades, esto es, la Ley n.º 26979, Ley de Procedimiento de Ejecución Coactiva, cuyo Texto Único Ordenado (TUO) fue aprobado mediante el D.S. n.º 018-2008-JUS (en adelante la Ley). Su artículo 1 prescribe: «La presente Ley establece el marco legal de los actos de ejecución coactiva que corresponde a todas las entidades de la Administración Pública. Asimismo, constituye el marco legal que garantiza a los Obligados al desarrollo de un debido procedimiento coactivo».
2. En el Capítulo III de la Ley se contempló el procedimiento de cobranza coactiva para obligaciones tributarias de los gobiernos locales. Su artículo 24 es explícito en disponer: «Las normas contenidas en el presente capítulo se aplicarán exclusivamente al procedimiento correspondiente a obligaciones tributarias a cargo de los Gobiernos Locales».
3. Con relación a las medidas cautelares, el artículo 32 de la Ley determina que «el Ejecutor podrá disponer se traben como medidas cautelares cualquiera de las previstas en el siguiente artículo». En tanto, el artículo 33 considera solamente los embargos en forma de intervención en recaudación, depósito o secuestro conservativo, inscripción y en retención.
4. Respecto del embargo en forma de depósito la norma prevé: «Cuando se trate de bienes inmuebles no inscritos en Registros Públicos, el Ejecutor podrá trabar embargo en forma de depósito respecto de los citados bienes, debiendo nombrar al Obligado como depositario». Como puede verse, la Ley no señaló que el embargo en forma de depósito de un inmueble no registrado pueda ser inscrito en los Registros Públicos, sino que la medida se ejecuta designando como depositario del bien al mismo obligado tributario. Sin embargo, el apelante argumenta que es posible aplicar analógicamente el artículo 650 del Código Procesal Civil¹ (CPC). Veamos a continuación si esto es jurídicamente posible.

¹ Artículo 650.- Embargo de inmueble sin inscripción registral o inscrito a nombre de tercera persona

Cuando se trata de inmueble no inscrito, la afectación puede limitarse al bien mismo, con exclusión de sus frutos, debiendo nombrarse necesariamente como depositario al propio obligado. Esta afectación no lo obliga al pago de renta, pero deberá conservar la posesión inmediata.

En este supuesto el Juez a pedido de parte, dispondrá la inmatriculación del predio, solo para fines de la anotación de la medida cautelar.



RESOLUCIÓN N.º 262-2016-SUNARP-TR-T

5. En primer término debemos establecer qué se entiende por analogía. Llambías enseña que la analogía «constituye un procedimiento interpretativo al que se recurre cuando en el ordenamiento jurídico no se halla una norma aplicable al caso»². En la presente apelación se advierte que la Ley reguló concretamente que el embargo en forma de depósito se materializa designando al obligado como depositario. Visto de esta manera, la analogía es inaplicable para el caso apelado, pues lo que se pretende realmente es emplear en el procedimiento de ejecución coactiva una norma excepcional contenida en el artículo 650 del CPC, es decir, la posibilidad de inmatricular el predio solamente con la finalidad de anotar el embargo en forma de depósito, lo cual se encuentra proscrito por el artículo IV del Título Preliminar del Código Civil³.
6. Efectivamente, el artículo 650 del CPC, al igual que el artículo 33 de la Ley, manda que la afectación se produzca con el nombramiento del obligado como depositario. Esta es la regla. Sin embargo, la norma adjetiva añade una excepción: «En este supuesto el Juez a pedido de parte, dispondrá la inmatriculación del predio, solo para fines de la anotación de la medida cautelar».
- Según esta norma procesal, si bien la medida cautelar consiste en encargar la custodia del bien afectado al propio obligado, cabe la posibilidad de que el solicitante –además– requiera al juez que se inmatricule provisionalmente el bien con el objeto de anotar la medida cautelar. Esto último, a consideración de la Sala, implica una excepción a la regla general del embargo en forma de depósito. Asimismo, debe recordarse que las medidas cautelares en el proceso judicial civil se conceden a instancia de la parte interesada (demandante o demandado) y en la forma en que es solicitada, conforme con los artículos 608 y 610 del CPC⁴, situación que es



También en caso que se acredite, de modo fehaciente que el bien pertenece al deudor y se encuentra inscrito a nombre de otro; deberá notificarse con la medida cautelar a quien aparece como titular en el registro; la medida se anotará en la partida respectiva; la subasta se llevará adelante una vez regularizado el tracto sucesivo registral.

² LLAMBIAS, Jorge Joaquín. Tratado de Derecho Civil. Parte General. Tomo I. Editorial Perrot, 1995, pág. 115.

³ **Artículo IV.- Aplicación analógica de la ley**

La ley que establece excepciones o restringe derechos no se aplica por analogía.

⁴ **Artículo 608.- Juez competente, oportunidad y finalidad**

El juez competente para dictar medidas cautelares es aquel que se encuentra habilitado para conocer de las pretensiones de la demanda. **El juez puede, a pedido de parte, dictar medida cautelar antes de iniciado el proceso o dentro de éste, salvo disposición distinta establecida en el presente Código.**

Todas las medidas cautelares fuera de proceso, destinadas a asegurar la eficacia de una misma pretensión, deben solicitarse ante el mismo juez, bajo sanción de nulidad de las



RESOLUCIÓN N.º 262-2016-SUNARP-TR-T

ajena al procedimiento de ejecución coactiva, pues es el ejecutor coactivo quien decide qué medida cautelar usará dentro de las que la Ley prevé. Bajo esta óptica, el ejecutor coactivo está impedido de aplicar analógicamente el tercer párrafo del artículo 650 del CPC, pues el artículo IV del Título Preliminar del Código Civil prohíbe la analogía cuando la ley establece excepciones.

7. Acorde con el inciso e) del artículo 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), corresponde al Registro evaluar la competencia del funcionario público que otorga el título materia de la solicitud de inscripción. Habiendo determinado que el ejecutor coactivo no es competente para ordenar las medidas de embargo bajo la forma de depósito con apertura de partida para su anotación, entonces, corresponde confirmar la tacha según el inciso a) del artículo 42 del TUO del RGRP.
8. Sin perjuicio de lo anterior, la Sala considera pertinente comunicar al ejecutor coactivo, para que lo tenga en cuenta para el futuro, que el servicio de búsqueda por nombre no informa si un predio está inscrito, sino si la persona específica presenta bienes registrados a su favor. Esto quiere decir que puede suceder que el predio esté inscrito, pero con un titular distinto al obligado y esto no puede conducirnos a deducir que el bien carece de antecedente registral.

Interviene el vocal Samuel Gálvez Troncos autorizado por Resolución n.º 108-2016-SUNARP/PT del 07.06.2016 y la vocal(s) Beatriz Cruz Peñaherrera autorizada mediante Resolución n.º 099-2016-SUNARP/PT del 01.06.2016.

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

VI. RESOLUCIÓN

resoluciones cautelares dictadas. El solicitante debe expresar claramente la pretensión a demandar.

La medida cautelar tiene por finalidad garantizar el cumplimiento de la decisión definitiva.

Artículo 610.- Requisitos de la solicitud

El que pide la medida debe:

1. Exponer los fundamentos de su pretensión cautelar;
2. Señalar la forma de ésta;
3. Indicar, si fuera el caso, los bienes sobre los que debe recaer la medida y el monto de su afectación;
4. Ofrecer contracautela; y
5. Designar el órgano de auxilio judicial correspondiente, si fuera el caso. Cuando se trate de persona natural, se acreditará su identificación anexando copia legalizada de su documento de identidad personal.



RESOLUCIÓN N.º 262-2016-SUNARP-TR-T

CONFIRMAR la tacha decretada por la registradora pública, por los fundamentos expuestos en esta resolución.

Regístrese y comuníquese



WALTER E. MORGAN PLAZA
Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal
Registral



SAMUEL GÁLVEZ TRONCOS
Vocal del Tribunal Registral



BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA
Vocal(s) del Tribunal Registral