

Artículo 129. Anotación de embargo de inmueble inscrito a nombre de tercero

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.

Comentado por:

Esben Luna Escalante

1. Antecedentes

El antecedente reglamentario del artículo bajo comentario, respecto a la posibilidad de trabar un embargo en el Registro de Predios sobre el inmueble de propiedad de un tercero, ordenado en un proceso civil donde aquel no haya sido emplazado, lo ubicamos en el artículo 96 del derogado Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios del 2008 aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 248-2008-SUNARP/SN, el cual literalmente es similar al vigente.

2. Código Procesal Civil

En el comentario del artículo 128 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, que a los efectos de dar acogida registral a un embargo en forma de inscripción sobre un predio dispuesto bajo los alcances del artículo 656⁴⁹³ del Código Procesal Civil, el Registrador Público en el ejercicio de su función calificadora tendrá que verificar que el parte judicial presentado se adecue a los antecedentes registrales, esto es, que el embargado sea titular registral, y así, dimos el siguiente ejemplo: Si se traba embargo sobre un inmueble de propiedad de Z, para dar acogida registral a dicha medida cautelar, Z debe aparecer como propietario de dicho inmueble.

También se dijo que, cuando no obstante el título no se adecue a los antecedentes registrales (Z no resulta ser titular registral), excepcionalmente podría anotarse dicho embargo, siempre y cuando, el juez asumiendo la responsabilidad del caso, reiterara su mandato. En estos casos, el operador registral en cumplimiento de los artículos 2011⁴⁹⁴ segundo párrafo del Código Civil, 32 último párrafo del Reglamento General de los Registros Públicos⁴⁹⁵, y el precedente de observancia obligatoria sobre calificación de resoluciones judiciales⁴⁹⁶, tendrá la obligación de atender y extender la medida de embargo dejando constancia que lo efectúa por mandato reiterativo del Juez.

493 El artículo 656 del Código Procesal Civil, expresa: "Artículo 656. Embargo en forma de inscripción. 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".

494 El segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, dice: "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".

495 El último párrafo del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP/SN del 19-05-2012, nos señala: "Artículo 32. Alcances de la calificación..... 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"

496 El precedente de observancia obligatoria sobre calificación de resoluciones judiciales fue aprobada en el V Pleno del Tribunal Registral, con el siguiente tenor: "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".

Por lo expuesto en los dos párrafos que antecede, la acogida registral de una medida cautelar de embargo sobre un inmueble, admitida y ordenada conforme al artículo 656 del Código Procesal Civil, se podría graficar en los siguientes supuestos:

Acceso al registro

Adecuación del parte judicial a los antecedentes registrales.
(acogida conforme al art. 656 del CPC, 2015 del CC)

Embargo en forma de inscripción

Inadecuación del parte judicial con los antecedentes registrales.
(acogida de acuerdo al mandato reiterativo del juez y al precedente de observancia obligatoria).

Ahora bien, el embargo de inmueble en el Registro de Predios bajo los alcances del artículo bajo comentario, tiene como antecedente procesal el último párrafo del artículo 650⁴⁹⁷ del Código Procesal Civil, que a la letra dice:

También en caso 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.

Bajo este marco normativo, la legislación procesal civil se ha puesto en el supuesto que habiéndose acreditado ante el juez de la causa que el deudor o emplazado sea propietario de un inmueble, cuya titularidad registral aún no consta inscrita a su favor, pueda ser objeto de anotación de embargo, aun cuando el bien esté inscrito a nombre de un tercero. Efectivamente, en este caso no estamos ante un embargo admitido conforme al artículo 656 del Código Procesal Civil, sino frente a una medida cautelar que reconociendo que el deudor o demandado no es titular registral (pero si propietario de manera fehaciente bajo las normas del derecho común o código civil), dispone la cautelar para su anotación en el Registro de Predios sobre los derechos y acciones de dicho deudor pese a que un tercero sea el titular registral.

Consideramos que el juez para admitir una medida cautelar bajo el supuesto previsto en el último párrafo del artículo 650⁴⁹⁸, debe tener en cuenta los siguientes requisitos:

La solicitud de medida cautelar presentada al juzgado, debe ser inequívoca en el sentido que el pedido se efectúa de acuerdo a la última parte del artículo 650 del Código Procesal Civil, esto es, que se trata de un embargo de inmueble inscrito a nombre de un tercero.

497 El texto completo del artículo 650 del Código Procesal Civil, que fue modificado por el Decreto Legislativo N° 1069 del 28-06-2008, es como sigue: "Artículo 650. Embargo de inmueble sin inscripción registral o inscrito a nombre de un tercero. 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. También en caso 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".

498 Ledesma Narváez, Marianella obra: comentarios al Código Procesal Civil – Tomo III, Gaceta Jurídica, julio del 2008, pág. 217 y 218, respecto al embargo de inmueble inscrito a nombre de tercera persona, señala: "(...) Precisamente, la reciente modificatoria a este artículo por el D. Legislativo N° 1069 regula la situación descrita: bienes de propiedad del deudor cuya transferencia no aparece inscrita en el Registros Públicos. Señala el código que en estos casos es fundamental que se cuente con un medio de prueba que acredite fehacientemente que el bien pertenece al deudor pero se encuentra inscrito a nombre de otro; véase el caso de la compra celebrada por el deudor ante el notario público, cuya escritura pública aparece perfeccionada y registrada a nombre del deudor, en los archivos notariales. En este caso, señala el código que 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. La redacción de este artículo merece algunas reflexiones. El bien materia de la afectación es un bien perfectamente registrable, pero no se encuentra registrado bajo la titularidad del deudor. El bien tiene una vida jurídica en los Registros de la Propiedad Inmueble, no se trata de un bien no inscrito, lo que sucede es que la información que muestra Registros –en cuanto a la titularidad del bien- no contiene las posteriores transferencias que se han realizado, ello porque la inscripción en Registros no es un hecho constitutivo del acto (...)".

Debe acreditar ante el juzgado que el inmueble por afectar le pertenezca al deudor, esto es, que sea el propietario.

La acreditación ante el juez sobre la propiedad del inmueble, debe ser fehaciente⁴⁹⁹. Fehacientemente, significa crear certeza en el juez que el bien inmueble por embargar pertenezca al deudor demandado. Un ejemplo de crear certeza en el juez en el sentido que el inmueble materia de solicitud de embargo sea de propiedad del demandado, es adjuntándole un medio de prueba idóneo, como es la escritura pública correspondiente de adquisición o título de propiedad.

Que el inmueble por afectarse, se encuentre inscrito a nombre de un tercero ajeno al proceso. De ello se entiende que el tercero, titular de inmueble por afectarse, no debe ser parte del proceso civil que se le sigue al deudor; ya que de ser parte, la medida de embargo a dictarse en su contra se solicitaría no conforme al último párrafo del artículo 650 Código Procesal Civil, sino de acuerdo al artículo 656 del mismo código.

Una vez admitida la medida de embargo, dicha medida cautelar debe ser puesta en conocimiento del titular registral ajeno al proceso civil que se le sigue al deudor y ordenarse su anotación en la partida registral del Registro de Predios donde corra inscrito el inmueble.

El embargo de inmueble inscrito a nombre de un tercero en el Registro de Predios.

Respecto a la ejecución de la medida de embargo en el Registro de Predios ordenado bajo los parámetros de la última parte del artículo 650 del Código Procesal Civil, esto es, sobre la posibilidad de afectar un inmueble de propiedad del deudor pero aún no inscrito a su favor sino a nombre de un tercero, el artículo 129 del Reglamento de Inscripciones de Predios (aparte de los requisitos comunes para la acogida registral de un embargo), ha establecido un requisito especial que el Registrador Público debe considerar al momento de calificar dicho acto: en el parte judicial que se presente para la inscripción de la medida, debe verificar la circunstancia de haberse puesto en conocimiento del titular registral de la medida de embargo.

Entonces, teniendo en cuenta el artículo bajo comentario y lo dispuesto en el último párrafo del artículo 650 del Código Procesal Civil, los operadores registrales para dar acogida registral a una solicitud de embargo de inmueble inscrito a nombre de un tercero, deben considerar, entre otros, los siguientes requisitos:

De la resolución cautelar, debe apreciarse que la anotación de embargo se efectúa conforme a la última parte del artículo 650 del Código Procesal⁵⁰⁰.

En la resolución cautelar debe estar individualizado el inmueble materia de embargo.

La resolución cautelar debe contener el monto de la afectación.

499 Hinojosa Minguéz, Alberto, obra: comentarios al Código Procesal Civil – Tomo III, Idemsa, tercera edición junio 2010, pág. 244, dice: "(...) Además, según se infiere del tercer párrafo del artículo 650 del Código Procesal Civil, en caso de demostrarse en forma irrefutable y sin lugar a duda (por ejemplo, en mérito de una escritura pública. que el bien inmueble, pese a estar inscrito en Registros Públicos a nombre de tercera persona, es en realidad de propiedad del deudor (quien, por ejemplo, pudo adquirirlo de aquella y no ha inscrito aún su derecho de dominio), se notificará de la medida cautelar, no solo a dicho deudor sino también a la persona cuya titularidad consta en el registro. Dicha medida precautoria deberá anotarse en la correspondiente partida registral (referida –se entiende– al inmueble de propiedad del deudor e inscrito a nombre de otra persona".

500 El Tribunal Registral con ocasión de un recurso de apelación, ha establecido que en los casos de medida de embargo sobre un inmueble de un tercero, dicha invocación debe fluir de la resolución cautelar. Así en la Resolución N° 502-2016-SUNARP-TR-L del 10-03-2016, dice: "A los efectos de anotar una medida cautelar de embargo, debe existir compatibilidad entre la medida dictada y el derecho de propiedad inscrito, salvo que se trate de embargo de un bien inscrito a nombre de un tercero, circunstancia que debe fluir de la resolución cautelar", lo resaltado es nuestro. Por otro lado, en relación al tema que nos convoca, el Tribunal Registral, añade: "(...) Sin embargo, cabe precisar que el artículo 650 del CPC, modificado por el Decreto Legislativo N° 1069, 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 si pertenece al demandado pero que por alguna razón dicha titularidad no consta inscrita en el Registro, por ello la subasta o remate podrá acceder al Registro siempre que se regularice el tracto sucesivo. En este orden, de ideas, queda claro que a efectos de anotar una medida cautelar de embargo, debe existir compatibilidad entre la medida dictada y el derecho de propiedad inscrito, salvo que se trate del embargo de un bien inscrito a nombre de tercero (circunstancia que debe fluir de la resolución cautelar respectiva", (Resolución N° 329-2012-SUNARP-TR-A del 13-07-2012).

Del parte judicial debe apreciarse la constancia de haberse notificado al titular registral de la medida de embargo dictada⁵⁰¹. Esta comprobación que debe efectuar el Registrador Público en el título que se le presente para su calificación, puede corroborarse: del propio contenido en una resolución posterior a la cautelar donde conste haberse notificado, advertirse del propio oficio judicial donde el juez informe haberse cumplido con dicha formalidad o apreciarse de cualquier recaudo que conste en el parte judicial presentado.

501 Respecto a la acreditación de la circunstancia de haberse notificado al titular registral, el Tribunal Registral en la Resolución N° 1465-2012-SUNARP-TR-L del 05-10-2012, ha manifestado lo siguiente: "9. Es de considerarse que mediante Resolución N° 1843-2011-SUNARP-TR-L, esta instancia se ha pronunciado en el sentido que el artículo 650 establece la notificación de la medida cautelar al titular registral, obedece a que se concede a éste la posibilidad para poder ejercer su derecho de oposición apersonándose al proceso cautelar. Sin embargo, esta norma no refiere el momento en que ésta se realizará ni que ello tendrá que acreditarse ante el Registro. No debe escapar de este análisis lo señalado en el artículo 637 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 29384, publicada el 28/06/2009, que señala lo siguiente: De acuerdo a este artículo, la solicitud cautelar es concedida o rechazada sin conocimiento de la parte afectada. En tal sentido, compartimos la posición contenida en la resolución N° 1843-2011-SUNARP-TR-L que concluye que: La notificación al titular registral se dará en acto posterior a la resolución que la ampara o rechaza. Cabe precisar que el artículo 637 del Código Procesal, se encuentra ubicado en las disposiciones generales que regulan el proceso cautelar. En tal sentido apareciendo del parte judicial venido en apelación que se ha solicitado la notificación a los titulares registrales y no habiéndose rechazado tal pedido, se concluye que el requerimiento del artículo 96 (hoy 129) del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios se encuentra cumplido en el presente caso".