

## ■ Artículo 31. Inmatriculación para anotación de embargo

La inmatriculación dispuesta por el Juez de conformidad con el artículo 650 del Código Procesal Civil se realizará en mérito al parte judicial respectivo y al plano a que se refiere el artículo 20, según corresponda. Tratándose de predios urbanos no será necesario que el plano esté georeferenciado a la Red Geodésica Nacional.

En este caso, el Registrador consignará los datos correspondientes en los rubros A, B y D de la partida, de conformidad con lo establecido en los artículos 5 y 19, en lo que resulte pertinente.

Comentado por:

**Aldo Raul Samillán Rivera**

### ■ Embargo sobre inmueble sin inscripción registral

Para un adecuado análisis de la presente norma, debemos preliminarmente citar el contenido del artículo 650 del Código Procesal Civil (en adelante C.P.C.), puesto que el artículo 31 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, es una norma reglamentaria de dicho dispositivo<sup>102</sup>, en el cual establece los requisitos para la procedencia de la inscripción del embargo sobre bien no inscrito. No obstante, debemos dejar en claro que dicha reglamentación no desnaturaliza la condición ejecutiva de la medida cautelar.

El artículo 650 del C.P.C., modificado por el D. Leg. N° 1069<sup>103</sup>, dispone que “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, sólo para fines de la anotación de la medida cautelar. (...)”.

De acuerdo a la exposición de motivos del D. Leg. N° 1069, la modificación de la norma procesal se realizó teniendo en cuenta la realidad del sistema de transferencias de dominio en nuestra sociedad, dado que según las normas sustantivas la inscripción registral es facultativa y no constitutiva de derechos, y muchos de los deudores no inscriben su derecho de propiedad en el registro, con el fin de burlar los derechos de su acreedor e impedir los embargos para lograr su cobro. En este supuesto, el Juez dispondrá de forma excepcional la inmatriculación del predio, solo para fines de la anotación de la medida cautelar.

De lo expuesto, podemos deducir que lo regulado en el artículo 650 del C.P.C. establece un supuesto excepcional para la incorporación de un predio al registro -distinto a la primera inscripción de dominio regulada en el artículo 2018 del Código Civil<sup>104</sup>, toda vez que para su procedencia no se requiere acreditar ante el registro título de propiedad alguno ni cumplir rigurosamente con las exigencias registrales que se solicitan en otros supuestos.

En ese sentido el embargo dictado bajo los alcances del artículo 650 del C.P.C, sobre predio no inscrito, tiene como finalidad publicitar que el predio se encuentra afectado por esta medida cautelar y constituye una singularidad a la forma de cómo se realizan las inmatriculaciones en el registro de predios, al incorporar un inmueble a pesar de no realizarse la primera inscripción de dominio.

102 Se debe precisar que son las normas reglamentarias del registro las que establecen los requisitos para la inscripción de los actos o derechos regulados en otras normas, sin desnaturalizarlas y primordialmente garantizado el cumplimiento de los principios registrales en armonía con lo previsto en el artículo 2009 del Código Civil.

103 En la anterior regulación el juez solo disponía la afectación del inmueble no inscrito, con la modificación, el juez además dispondrá la inmatriculación del predio. Esto es el mandato judicial debe ordenar expresamente la inmatriculación del predio.

104 Artículo 2018°. Primera inscripción de dominio  
“Para la primera inscripción de dominio, se debe exhibir títulos por un período ininterrumpido de cinco años o, en su defecto, títulos supletorios”.

### Requisitos para la anotación de embargo sobre predio no inscrito en el registro

El artículo 31 del R.I.R.P regula la inmatriculación, para efectos de la anotación del embargo, ordenado de conformidad con el referido artículo 650 del C.P.C, estableciendo que la anotación se realizará en mérito al parte judicial respectivo y al plano a que se refiere el artículo 20 del R.I.R.P, según corresponda. Tales requisitos deben cumplir con las siguientes características:

- a. Parte Judicial: es el instrumento público conformado por el oficio remitido por el Juez al Registrador y copias certificadas, por auxiliar jurisdiccional, de los actuados judiciales pertinentes (artículo 8 del R.I.R.P.).

La documentación que tenga por finalidad subsanar las observaciones derivadas del procedimiento registral, deberán cumplir igual formalidad.

- b. Plano con las características establecidas en el artículo 20 del R.I.R.P. según corresponda: el artículo 20 del R.I.R.P, prevé la documentación técnica que se deberá presentar para la inmatriculación, distinguiendo los requisitos según se trate de predios urbanos o rurales; y ubicados en regiones catastradas y no catastradas.

El artículo 31 también establece que, cuando se trate de predios urbanos no será necesario que el plano esté georreferenciado a la red geodésica nacional<sup>105</sup>.

Tal como se encuentra redactado el artículo 31, nos preguntamos:

1º: ¿Es necesario que el plano del predio materia de embargo sea actuado dentro del proceso o sea incorporado después de dictada la medida?

2º: ¿Qué requisitos –adicionales- debe contener el plano de un predio urbano que no esté georreferenciado a la red geodésica nacional?

Con relación a la primera interrogante, la documentación técnica debe haberse actuado en el proceso a la solicitud de la medida cautelar o incorporarse después de dictada.

Esta afirmación encuentra sustento en que el embargo<sup>106</sup> es una decisión judicial provisional ordenada a solicitud de parte, donde se vincula bienes para ser afectados a los fines del proceso<sup>107</sup>, ya sea que se haya dictado como medida de ejecución o medida cautelar, es decir el juez concede la medida sin tener la certeza respecto de la propiedad y los límites del bien embargado.

En ese orden de ideas, el juez, al resolver otorgar una medida cautelar, no cuenta con elementos de juicio suficientes para determinar la existencia real del predio y si el derecho de propiedad corresponde de manera fehaciente al deudor; puesto que, la finalidad del proceso ejecutivo no es declarar derechos ni constituirlos, en palabras de Francesco Carnelutti, el proceso de ejecución no se ha creado para dar o quitar la razón a alguno de los litigantes, sino para procurar la satisfacción de una pretensión; en ese contexto, y en virtud de que el Registro tiene como finalidad brindar seguridad jurídica<sup>108</sup> y económica a los contratantes, se debe tener la certeza en el ámbito registral qué predio será afectado con la medida cautelar, a fin de evitar nulidades futuras y contratiempos a las personas que contratan en base a lo publicitado, para lo cual los planos que se soliciten deben haber sido actuados en el proceso o, en su defecto, solicitar que sean incorporados a él.

105 Conforme a la Resolución Jefatural 086-2011-IGN/OAJ/DGC del Instituto Geográfico Nacional publicado en el diario oficial "El Peruano" el 10/05/2011, es el Word Geodetic System 1984 (WGS84), es la georreferenciación a la red geodésica nacional referida al dátum y proyección en coordenadas oficiales que se encuentra vigente actualmente.

106 Entiéndase a aquellos embargos dictados como una medida cautelar en ejecución de sentencia o como medida cautelar propiamente dicha, precisado que la naturaleza de las medidas de ejecución es distinta a las medidas propiamente cautelares, pues estas últimas son dictadas dentro del proceso en previsión a la eventual estimación de la demanda, mientras que las primeras garantizan decisiones judiciales o arbitrales firmes.

107 GONZALES BARRON, Gunther Hernán. Sobre la paradoja de crear derechos a partir del embargo de bienes ajenos. Gaceta Civil 14. Gaceta Jurídica SAC. Lima, 2014, pág. 83.

108 La finalidad del Derecho Registral es otorgar seguridad jurídica, pero ésta debe ser entendida en un aspecto dinámico, es decir en las relaciones jurídicas entabladas en base al registro, facilitando el tráfico patrimonial y haciendo del mercado uno eficiente, y es en ese sentido que deben interpretarse las normas registrales, es decir aplicando no solamente los métodos de interpretación clásicos, sino también analizando económicamente la norma y sus efectos en las relaciones económicas. (Resolución del Tribunal Registral N° 013-2005-SUNARP-TR-A de 1/27/2005).

Por otro lado, si bien es cierto el registrador no puede calificar el fundamento o adecuación a la ley del contenido de la resolución judicial; sin embargo, sí está autorizado para solicitar las aclaraciones o información adicional correspondientes al juzgado, de lo anterior se desprende que los mandatos judiciales sí están sujetos a calificación por las instancias registrales. Sin embargo, la calificación está vedada para ciertos ámbitos: los fundamentos de hecho y de derecho expuestos por el juez en la sentencia, la competencia del órgano jurisdiccional, la congruencia del mandato en el proceso que se ha expedido y su regularidad interna; todos los demás aspectos del título judicial (y siempre que no hayan sido valorados expresa o implícitamente por el juez en su mandato) son susceptibles de evaluación por la instancia registral.

En tal sentido, si existe un mandato judicial de anotación de medida cautelar de embargo sobre bien no inscrito, en el cual no existe pronunciamiento sobre la ubicación, el área, las dimensiones, la delimitación especial que permitan individualizar el predio materia de inmatriculación, y los planos presentados no han sido actuados en el proceso; el registrador público está facultado a solicitar que la documentación técnica a presentar, de acuerdo al artículo 31 del R.I.R.P, deban incorporarse al proceso, puesto que dicha documentación no ha sido valorada expresamente ni implícitamente por el juez.

Con relación a la segunda interrogante, el artículo 20 del R.I.R.P señala que la documentación técnica, referida a la inmatriculación de predios urbanos y rurales, deben estar georreferenciados a la red geodésica nacional referida al dátum y proyección en coordenadas oficiales, pese a ello el artículo 31 dispone que en los casos de inmatriculación para anotación de medida cautelar de embargo sobre predios urbanos, no es necesario que los planos cuenten con la georreferenciación indicada, pero se ha obviado indicar los requisitos adicionales que debe contener dicho plano para que acceda al registro, en ese sentido puede ser de aplicación lo regulado en la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 189-2014-SUNARP/SN que aprueba la Directiva 003-2014-SUNARP/SN, que en numeral 5.2 (ítem e) indica los requisitos técnicos que deben contener los planos y memorias descriptivas, precisado lo siguiente: “Para el caso de inmatriculación deberá presentarse lo siguiente: Si el predio corresponde a un lote urbano, deberá presentarse el plano de ubicación, donde se indique el nombre de la calle, la numeración municipal actual y anterior de ser posible, debiendo graficar la posición del terreno respecto de las calles adyacentes, indicando la distancia del predio a la esquina transversal más cerca, el área, [colindantes] y perímetro del predio a evaluar, expresada en el sistema métrico decimal con una aproximación de dos decimales”.

### **Procedimiento para la anotación de embargo regulado en el artículo 31**

Al haberse establecido que el artículo 650 del C.P.C regula un supuesto excepcional de inmatriculación del registro de predios, en el cual no se requiere exhibir títulos de propiedad, por un periodo ininterrumpido de cinco años, o títulos supletorios, por lo tanto el predio solo se incorpora al registro con el único objeto de anotar la medida cautelar de embargo que recae sobre él.

Ahora bien, para efectos de la anotación del embargo a que se refiere la norma procesal, como en toda inmatriculación, se requerirá el informe técnico del área de catastro; ello con la finalidad de establecer si el predio a inmatricular no obra registrado o que es imposible determinar que el predio se encuentre inscrito o no.

Admitida y verificada la procedencia del título, se procede a extender el asiento, el cual solo expresará los datos referidos rubro A (antecedente dominial), en el que se indicará la circunstancia de constituir una primera inscripción; rubro B (descripción del predio), en el que se expresará la ubicación geográfica, área, linderos y demás datos físicos materiales del predio; rubro D, en el que se expresará los datos principales del embargo (número de expediente, nombre juez, oficio, número resolución que ordena la medida, etc.).

### **Referencias Bibliográficas**

- Gonzales Barrón, Gunther Hernán. 2014. *Sobre la paradoja de crear derechos a partir del embargo de bienes ajenos*. Gaceta Civil 14. Gaceta Jurídica SAC. Lima - Perú.
- Hurtado Reyes, Martín. 2014. *Estudios de Derechos Procesal Civil*. Segunda Edición, Editorial Moreno SA, Lima – Perú.
- Ledesma Narváez, Marianella. 2012. *comentarios al Código Procesal Civil*. Cuarta Edición, Editorial Gaceta Jurídica SAC. Lima – Perú.
- Ledesma Narváez, Marianella. 2014. *Estudios Críticos de Derecho Procesal Civil y Arbitraje*. Tomo II, Primera Edición, Editorial Gaceta Jurídica SAC. Lima – Perú.