

Tribunal Fiscal

N° 00998-7-2026

EXPEDIENTE N° : 730-2026
INTERESADO :
ASUNTO : Tercería de Propiedad
PROCEDENCIA : Huancayo
FECHA : Lima, 4 de febrero de 2026

VISTA la apelación interpuesta por [redacted] contra la Resolución S/N de 3 de diciembre de 2025, emitida por el Ejecutor Coactivo del Servicio de Administración Tributaria de Huancayo de la Municipalidad Provincial de Huancayo, que declaró improcedente la tercería de propiedad presentada respecto del predio ubicado en [redacted] Huancayo, inscrito en la Partida N° [redacted].

CONSIDERANDO:

Que la recurrente sostiene que ha acreditado ser propietaria del inmueble inscrito en la Partida N° [redacted], toda vez que si bien adquirió dicho predio mediante un contrato de compraventa de bien futuro sujeto a la condición suspensiva de que el transferente obtenga el certificado de finalización de obra emitida por la Municipalidad Provincial de Huancayo, dicha condición fue cumplida con la emisión de la Resolución de Conformidad de Obra N° [redacted] de 29 de marzo de 2019, que, además, acredita la existencia del bien, conforme se puede corroborar del Asiento [redacted] de la Partida Electrónica N° [redacted], que corresponde al predio matriz.

Que la Administración señala que de la revisión del expediente coactivo seguido contra el obligado [redacted], ha verificado que no ha ordenado se trabé embargo en forma de inscripción sobre el predio inscrito en la Partida N° [redacted], que sería de propiedad de la recurrente, por lo que la tercería presentada deviene en improcedente.

Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 20° del Texto Único Ordenado de la Ley de Procedimiento de Ejecución Coactiva, aprobado por Decreto Supremo N° 018-2008-JUS, el tercero que alegue la propiedad del bien o bienes embargados, podrá interponer tercería de propiedad ante el ejecutor, en cualquier momento antes de que se inicie el remate del bien, la que solo será admitida si el tercero prueba su derecho con documento privado de fecha cierta, documento público u otro documento, que acredite fehacientemente la propiedad de los bienes antes de haberse trabado la medida cautelar.

Que el artículo 36° de la indicada ley, aplicable al procedimiento de cobranza coactiva de obligaciones tributarias de los gobiernos locales, establece que para el trámite de la tercería de propiedad, se seguirá el procedimiento establecido en el artículo 20° de la citada ley, excepto en lo referente al agotamiento de la vía administrativa, el que solo se producirá con la resolución emitida por el Tribunal Fiscal, ante la apelación interpuesta por el tercerista dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación de la resolución emitida por el ejecutor, y que las partes pueden contradecir dicha resolución ante el Poder Judicial.

Que según lo señalado por este Tribunal en el análisis efectuado en la Resolución N° 08184-1-2007, publicada en el Diario Oficial "El Peruano" el 8 de setiembre de 2007, que constituye precedente de observancia obligatoria, la tercería o intervención excluyente de propiedad es la vía por la que el tercero ajeno al procedimiento de cobranza coactiva, invoca su derecho de propiedad respecto de un bien embargado por una deuda tributaria correspondiente a otro sujeto (deudor tributario), y tiene como finalidad que se tutele dicho derecho y se impida la ejecución de la medida de embargo sobre el bien que le pertenece.

Que conforme al criterio de dicha resolución y lo previsto en las normas antes glosadas, a través de la tercería, lo que el tercero propietario del bien embargado pretende es que se levante la medida cautelar trabada sobre

¹ Conforme a la dirección consignada en la citada partida (foja 32).



Tribunal Fiscal

N° 00998-7-2026

un bien de su propiedad, para cual éste deberá probar su calidad de titular de dicho bien con documentos privados de fecha cierta o documentos públicos u otros que acrediten fehacientemente que la titularidad de la propiedad ocurrió con anterioridad a haberse trabado la medida de embargo, los que deben ser evaluados por la Administración en primera instancia administrativa y en última por el Tribunal Fiscal.

Que asimismo, el artículo 33° de la citada ley contempla que el ejecutor coactivo podrá trabar, entre otros, embargo en forma de inscripción, debiendo anotarse en el Registro Público u otro registro, según corresponda, siendo que 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.

Que cabe indicar, que de acuerdo al criterio establecido por este Tribunal en la Resolución N° 00007-9-2013, para la validez de las medidas de embargo en forma de inscripción, así como de sus respectivas ampliaciones y/o reducciones, no se requiere la notificación previa al deudor tributario, estableciéndose más bien como requisito de validez la inscripción en el registro pertinente antes de su notificación al deudor.

Que de acuerdo con lo expuesto, la medida cautelar de embargo en forma de inscripción se encuentra trabada con la inscripción en la Zona Registral de la Superintendencia de los Registros Públicos que corresponda y no antes, ni con la emisión de la resolución que ordena trabar embargo, ni con el oficio dirigido a la citada superintendencia a fin que proceda a inscribir la medida cautelar trabada.

Que en el presente caso, la recurrente presentó tercería de propiedad respecto del inmueble inscrito en la Partida N° , que formaba parte del predio matriz inscrito en la Partida N° , al considerar que es propietaria de aquel, por haberlo adquirido mediante compraventa de bien futuro sujeto a una condición suspensiva que fue cumplida con anterioridad a la fecha en que se trabó el embargo.

Que al respecto, de autos se tiene que la Administración mediante Resolución Coactiva N° de 12 de junio de 2024, emitida en el Expediente Coactivo N° , seguido al deudor tributario . dispuso trabar medida cautelar de embargo en forma de inscripción sobre las acciones y derechos que le correspondían a dicho deudor sobre el inmueble inscrito en la Partida N° de la Oficina Registral Huancayo de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), hasta por la suma de S/ 90 000,00, la cual fue inscrita en el Asiento de dicha partida el 25 de junio de 2024 (foja 40).

Que posteriormente, el aludido predio inscrito en la Partida N° fue independizado en diversos ambientes, entre los cuales, se advierte la Sección Exclusiva 44 Departamento 903, que es materia de la presente tercería, inscrito en la Partida N° (fojas 29 a 32), cuyo asiento se inscribió el 30 de setiembre de 2024, apreciándose del Asiento I de la Partida N° que a esta se trasladó el embargo trabado sobre el predio matriz, de lo que se tiene que sobre este último predio independizado también se trabó embargo en forma de inscripción sobre las acciones y derechos que le correspondían al deudor tributario , hasta por la suma de S/ 90 000,00, careciendo de sustento lo señalado por la Administración en sentido contrario.

Que en tal sentido, toda vez que la interposición de una tercería de propiedad tiene como finalidad impedir que mediante las medidas cautelares se afecte el derecho de terceros ajenos a la deuda tributaria, y que en el caso de autos se ha acreditado que se ha trabado embargo en forma de inscripción sobre el inmueble inscrito en la Partida N° , corresponde admitir a trámite la tercería y emitir pronunciamiento al respecto.

Que la Norma IX del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Código Tributario, aprobado por Decreto Supremo N° 133-2013-EF, prevé la aplicación supletoria de normas no tributarias en lo no previsto por el código o por otras normas tributarias, salvo aquéllas que se opongan o las desnaturalicen.

Que de acuerdo con los numerales 1 y 2 del artículo 235° del Código Procesal Civil, se considera como documento público al otorgado por funcionario público en ejercicio de sus atribuciones, así como la escritura pública y demás documentos otorgados ante o por notario público, según la ley de la materia.

Que según el artículo 245° del mencionado código, un documento privado adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica como tal en el proceso, desde su presentación ante funcionario público o ante notario público, para que este último certifique la fecha o legalice las firmas, entre otros casos.



Tribunal Fiscal

N° 00998-7-2026

Que asimismo, el artículo 949° del Código Civil, prescribe que la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.

Que el artículo 1410° del código en mención, dispone que cuando la obligación creada por el contrato recae sobre un bien futuro, el compromiso de entrega queda subordinado a su existencia posterior.

Que el artículo 1529° del aludido código, define que por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero.

Que el artículo 1532° del anotado código, indica que pueden venderse los bienes existentes o que puedan existir, siempre que sean determinados o susceptibles de determinación y cuya enajenación no esté prohibida por la ley, en ese sentido, el artículo 1534° del mismo código, contempla que en la venta de un bien que ambas partes saben que es futuro, el contrato está sujeto a la condición suspensiva de que llegue a tener existencia.

Que el artículo 1535° del citado código, señala que si el comprador asume el riesgo de la cuantía y calidad de bien futuro, igualmente el contrato queda sujeto a la condición suspensiva de que llegue a tener existencia, agregando que si el bien llegase a existir, el contrato producirá desde ese momento todos sus efectos.

Que por otro lado, el numeral 10² del artículo 3° del Texto Único Ordenado de la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, Ley N° 29090, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, establece, entre sus definiciones, que la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, es aquel procedimiento por el cual se determina que la obra o las obras pendientes de ejecución, se han concluido conforme a los planos aprobados. Para viviendas multifamiliares, comercio y oficinas, la conformidad de obra se puede otorgar a nivel de casco habitable; puede tramitarse con o sin variaciones.

Que además, el artículo 28° del aludido texto único ordenado, señala que una vez concluidas las obras de edificación, quien las realice efectúa una descripción de las condiciones técnicas y características de la obra ejecutada, la cual se denomina declaratoria de edificación. Este documento, acompañado con los planos o gráficos correspondientes, motiva la solicitud de conformidad de las mismas, para lo cual se debe presentar, ante la municipalidad que otorgó la licencia de edificación.

Que de las normas antes glosadas, se desprende que si bien a través de una conformidad de obra puede determinarse que el proyecto de una obra en edificación ha concluido, dicho documento administrativo constituye un acto declarativo, ya que este reconoce una situación que ha preexistido, esto es, que la construcción ya ha finalizado con anterioridad, cuya información irá plasmada en una declaratoria de edificación que sustentará la solicitud de dicha conformidad; por consiguiente, al poder establecerse la culminación de la construcción de una obra proyectada, cuya situación, además de ser declarada por el propio ejecutante, ha sido corroborada con la conformidad de obra correspondiente por la Administración competente, permite determinar la existencia de un bien inmueble que fue materia de edificación.

Que conforme lo antes señalado, con Resolución Coactiva N° de 12 de junio de 2024, emitida en el Expediente N° la Administración dispuso trabar medida cautelar de embargo en forma de inscripción sobre las acciones y derechos que le correspondían al deudor tributario , sobre el inmueble matriz inscrito en la Partida N° , embargo que fue traslado al predio independizado inscrito en la Partida N° , e inscrito el 25 de junio de 2024 (fojas 29 y 30).

Que a fin de establecer la procedencia de la presente tercera, se analizará si la recurrente ostentaba la titularidad del predio inscrito en la Partida N° y si dicha condición la tenía antes de la inscripción de la mencionada medida cautelar, en base a documentos públicos o de fecha cierta, para lo cual se evaluará los documentos que obren en autos.

Que obra a fojas 15 a 24 el Testimonio de Escritura Pública de la "Compraventa de bien(es) futuro(s), otorgamiento de poder especial, con cláusulas adicionales de préstamo hipotecario bajo el programa Techo Propio y constitución de garantía(s) hipotecaria(s), fianza solidaria" de 29 de mayo de 2019, en el cual se observa que mediante una compraventa de bien futuro de 28 de diciembre de 2018, celebrada entre la empresa , en calidad de vendedora, y la recurrente, en calidad de compradora, se acordó que esta última adquiriría la titularidad del predio materia de autos, esto es, el Departamento , indicándose en sus cláusulas primera y segunda que dicho predio se viene construyendo

² Modificado por el Decreto Legislativo N° 1426, publicado en el Diario Oficial "El Peruano" el 16 setiembre 2018.



Tribunal Fiscal

N° 00998-7-2026

en el inmueble matriz inscrito en la Partida N° _____, en la que el vendedor (promotor) viene edificado un edificio multifamiliar denominado "_____" y especificándose en su cláusula séptima que al tratarse de una compraventa sobre bien futuro, su eficacia depende de una condición suspensiva, que consiste en la obtención del vendedor del certificado de finalización de obra y zonificación otorgado por la municipalidad competente.

Que asimismo, con Formulario Único de Edificación – FUE, presentado por el representante de la empresa _____, el 20 de febrero de 2019, ante la Municipalidad Provincial de Huancayo, se solicitó la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación respecto del predio matriz inscrito en la Partida N° _____, en el cual se venía construyendo una edificación nueva de vivienda multifamiliar³, declarándose que dicha edificación contiene un semisótano y 10 pisos, y que la fecha de culminación de dicha obra fue el 31 de enero de 2019, situación que fue corroborada con la emisión de la Resolución de Conformidad de Obra N° _____ de 29 de marzo de 2019, emitida por un funcionario de la aludida municipalidad⁴.

Que obra a fojas 25 a 28 el Asiento B00003 de la Partida N° _____ de la Oficina Registral Huancayo de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, que contiene la inscripción de la declaratoria de edificación, del que se observa que a raíz de la edificación realizada en el predio matriz inscrita en la referida partida, cuya construcción culminó el 31 de enero de 2019⁵, según se corrobora, entre otros, con la Resolución de Conformidad de Obra N° _____ de 29 de marzo de 2019, se obtuvo diversos ambientes, entre los cuales, se advierte el Departamento 903, siendo dicho asiento inscrito el 30 de setiembre de 2024.

Que en tal sentido, teniendo en cuenta que el predio materia de análisis fue objeto de un contrato de compraventa de bien futuro, cuya condición suspensiva estuvo referida al momento de la obtención del certificado de finalización de obra y zonificación otorgado por la municipalidad competente, y siendo que ello ocurrió con la Resolución de Conformidad de Obra N° _____ de 29 de marzo de 2019, transfiriéndose, por ende, la titularidad de este a favor de la recurrente en la referida fecha, situación que, para efectos de la tercería, puede corroborarse con el documento de fecha cierta del 29 de marzo de 2019, esto es, en la fecha en que se emitió la resolución de conformidad, se encuentra acreditado en autos que el bien embargado fue adquirido por aquella con anterioridad a la medida cautelar trabada.

Que en consecuencia, por los fundamentos antes expuestos, corresponde revocar la resolución apelada y disponer el levantamiento de la medida cautelar trabada sobre dicho inmueble.

Con los vocales Muñoz García, Mejía Ninacondor, e interviniendo como ponente la vocal Meléndez Kohatsu.

RESUELVE:

REVOCAR la Resolución S/N de 3 de diciembre de 2025, debiendo la Administración proceder conforme con lo expuesto en la presente resolución.

Regístrese, comuníquese y remítase al Servicio de Administración Tributaria de Huancayo de la Municipalidad Provincial de Huancayo, para sus efectos.

MUÑOZ GARCIA
VOCAL PRESIDENTA

MELLENDEZ KOHATSU
VOCAL

MEJÍA NINACONDOR
VOCAL

Perea Angulo
Secretario Relator
MK/PA/AV/jvu

NOTA: Documento firmado digitalmente

³ La cual fue autorizada mediante las Resoluciones de Licencia de Edificación N° _____ y _____

⁴ Conforme se indicó en las Resoluciones del Tribunal Fiscal N° 04207-7-2025 y 04209-7-2025.

⁵ Y su ampliación en febrero del año 2020.