



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS

TRIBUNAL REGISTRAL

Resolución N° 200-2005-SUNARP-TR-T



Trujillo, treinta de diciembre del dos mil cinco.

APELANTE : ROLANDO MARTINEZ NALVARTE
TITULO : 368230-2005
INGRESO : 184-2005
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL N° IX- SEDE LIMA
REGISTRO : PROPIEDAD VEHICULAR
ACTO : TRANSFERENCIA DE DOMINIO DE VEHICULO

SUMILLA: Principio de Legalidad

La falta de certidumbre sobre la autenticidad de la firma y los sellos del notario que legaliza un contrato privado en los supuestos en que se permite su inscripción, no habilita al Registrador Público a solicitar la presentación del mismo contrato formalizado en acta notarial.

Sustentación jurídica de las denegatorias

Los artículos 2011° del Código Civil y 32° del Reglamento General de los Registros Públicos no sustentan adecuadamente una denegatoria de inscripción cuando se trata de exigir requisitos específicos. En este caso, es preciso señalar la norma que contempla expresamente dicha exigencia .



I. ACTO CUYA INSCRIPCION SE SOLICITA y DOCUMENTACION PRESENTADA:

El Sr. Rolando Martínez Nalvarte solicitó la inscripción de la transferencia de dominio del vehículo de placa de rodaje DQ-5455. Para el efecto adjuntó el contrato de compraventa celebrado entre Héctor Rodolfo Tovar Chávez, titular registral que intervino en condición de vendedor, y Marcos Ramón Paz Monterrozo, en condición de comprador, con firmas legalizadas por el notario de Cañete, Antonio Jesús Chávarry Arce, el 13.01.1993.

II. DECISION IMPUGNADA:

El título fue calificado por la registradora Pública Evelyn Lourdes Bedoya Gálvez, quien lo observó mediante esquila del 27.07.2005, cuyo texto literal es el siguiente:

“ Legalización de firmas: La firma y los sellos de la legalización notarial de fecha 13.01.93 discrepan de los que constan en nuestro registro de firmas de notarios y considerando que el Colegio de Notarios del Callao ha comunicado que toda consulta respecto a los documentos autorizados por el ex Notario Sr. Antonio Jesús Chávarry Arce sea solicitada al Archivo General de la Nación, en el cual se encuentran sus archivos desde el mes de setiembre del 2001.

Asimismo, el Archivo General en diferentes oportunidades ha indicado que no le es posible pronunciarse respecto de la autenticidad de los contratos de compraventa, dado que no guardan copia alguna de los mismos.

En consecuencia, deberá presentarse acta notarial mediante la cual los contratantes (tanto vendedores como compradores) confirmen la presente transferencia de propiedad.

Base Legal: Art. 2011 del C.C.; art. 9, 31, 32 y 40 del R.G.R.P.”

El título fue reingresado con un escrito del apelante mediante el cual ofrecía, “a fin de darle mayor celeridad al trámite”, adjuntar una declaración jurada del notario Chávarry donde precisara que la firma y los sellos puestos en la legalización le correspondían.

La Registradora accedió a la petición del interesado y en una nueva esquila señaló que éste podía subsanar el título presentando la declaración jurada del notario Chávarry Arce pero con la firma legalizada por otro notario en ejercicio.





Resolución N° 200-2005-SUNARP-TR-T

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACION:

En vez de subsanar el título en la forma acordada, el presentante formuló recurso de apelación a través de un escrito autorizado por el letrado Vito Huilca Quispe cuyos argumentos se pasan a exponer:

- La registradora ha omitido verificar los sellos y la firma del notario que ha formalizado el contrato de compraventa. No ha remitido ningún oficio al notario Antonio Jesús Chávarry Arce para que deje constancia de la autenticidad de su firma y sellos, más todavía cuando el Colegio de Notarios de Lima o del Callao no pueden hacer esta labor porque no cuenta en sus archivos con el original del documento.
- Se reserva el derecho de presentar oportunamente la declaración jurada del notario sobre la autenticidad de sus sellos y firma.
- Tanto el artículo 2011° del Código Civil como el artículo 31° del Reglamento General establecen los alcances de la función registral para calificar la validez del contrato o la competencia del notario que autorizó el título.



IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

El vehículo materia de venta tiene placa de rodaje DQ-5455 y se encuentra inscrito en el Registro de Propiedad Vehicular de Lima.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Actúa como ponente el vocal Hugo Echevarría Arellano.

Estando a los argumentos del Registrador y del apelante, el Colegiado considera esencial determinar si el Registro puede solicitar a las partes la confirmación de un contrato a través de un instrumento público porque el documento privado con firmas legalizadas que se presentó genera dudas sobre la autenticidad de los sellos y la firma del notario.

VI. ANALISIS:

PRIMERO: El artículo 2011° del Código Civil regula el denominado principio de legalidad, base fundamental de la actividad registral en virtud del cual se habilita a las instancias registrales a calificar los documentos en cuyo mérito se solicita la inscripción. Por este principio los registradores evalúan *a priori* la legalidad de los



documentos, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto a fin de determinar la procedencia de la inscripción. Se trata de una actividad oficial y autónoma dirigida a discriminar los actos que merecen obtener acogida registral, y por lo tanto publicidad, de aquéllos incompatibles con nuestro sistema jurídico.

Esta labor no está sin embargo librada al arbitrio de las instancias registrales (Registrador o Tribunal Registral), sino, por el contrario, se halla sujeta a una serie de previsiones y alcances que la hacen bastante reglamentada. Complementariamente a lo ya señalado por el artículo 2011º del Código Civil, el artículo 32º del Reglamento General de los Registros Públicos delinea meridianamente los alcances de la calificación registral; vale decir, los extremos sobre los cuáles recae la actividad evaluadora de las instancias registrales. A la par, estas normas establecen implícitamente el límite dentro del cual las instancias registrales deben desarrollar su labor. Las exigencias derivadas de la calificación no quedan entonces sujetas al arbitrio absoluto del Registrador, quien, pese a su autonomía, debe adecuar su labor a las previsiones de la ley.

Para el objeto de la presente apelación resulta trascendente referirnos al inciso c) del ya mencionado artículo 32º del Reglamento General, que establece el deber de las instancias registrales de *verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados.*



SEGUNDO: Este extremo de la calificación nos introduce en el tema de la instrumentación de los títulos que se presentan al Registro. Los actos o situaciones jurídicas que se pretenden inscribir deben aparecer recogidos a través de soportes que permitan otorgar adecuada seguridad jurídica. Para efectos registrales, los documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que, por sí solos, acreditan fehaciente e indubitablemente su existencia, se llama título, los mismos que deben ser públicos. En atención al principio de titulación auténtica previsto en el artículo 2010º del Código Civil, el título que ingresa al registro debe ser, por regla general, público; es decir, en su construcción debe haber intervenido un notario o funcionario público en ejercicio de sus atribuciones.

Los instrumentos públicos están rodeados de una serie de solemnidades y formalidades que les permiten conferir elevada seguridad jurídica al acto que contienen. Pero si bien la regla es la instrumentación pública, excepcionalmente la norma puede disponer la inscripción de actos sobre la base de documentos



Resolución N° 200-2005-SUNARP-TR-T

privados. Razones de orden económico y la necesidad de involucrar amplios sectores de la población en el circuito registral determinan que el Estado disponga de manera excepcional la extensión de las inscripciones sobre la base de estos documentos, menos solemnes y rigurosos que los públicos, pero también, menos costosos.

El referido inciso c) impone a los registradores, entre otras cosas, el deber de evaluar la formalidad del título, vale decir, calificar si el instrumento presentado reúne las exigencias de titulación previstas en la ley (instrumentación pública o privada). El análisis formal supone de modo general un examen externo del instrumento que contiene al acto inscribible. Así por ejemplo, cuando las inscripciones se realizan en mérito a instrumentos públicos, sólo podrán fundarse en traslados o copias certificadas expedidas por notario o funcionario autorizado de la institución que conserva en su poder la matriz. También, cuando por disposición expresa se permita que la inscripción se efectúe en mérito de documentos privados, deberá presentarse el documento original con firmas legalizadas notarialmente, salvo disposición contraria que establezca formalidad distinta.

TERCERO: Dentro de este mismo tópico, el registrador debe verificar si el título es auténtico, verdadero; es decir, si ha sido efectivamente producido por el funcionario público o notario que lo suscribe. Dado los efectos sustantivos que produce la inscripción, sería sumamente peligroso que títulos falsos accedan al Registro. Sin embargo, la labor de verificación de la autenticidad del documento debe realizarse respetando ciertos parámetros que supongan una investigación razonable del asunto, sin desnaturalizar los límites impuestos por el procedimiento registral. Tampoco se debe llenar al usuario de pesadas cargas con la finalidad de desaparecer la duda del Registrador sobre la autenticidad del título.

Los límites de esta actividad son los de la propia norma: el Registrador, en la búsqueda de seguridad jurídica, no puede fijar exigencias mayores de las previstas en las leyes y los reglamentos. En este ámbito debe tenerse presente que el principio de legalidad no sólo ha sido concebido a favor de las instancias registrales para fundamentar su actividad, sino también en *pro* de los administrados a fin de que conozcan cuáles son las fronteras de la actuación registral al momento de calificar un título y de esta manera impugnar cualquier



exceso. Las intenciones de la instancia registral de rodear un acto de exigencias mayores de las previstas en la ley, pueden ser muy plausibles; pero en tanto adolezcan de sustento legal, resultarán siendo arbitrariedades. De allí la obligación impuesta a las instancias registrales por el artículo 39° del Reglamento General de que todas las tachas y observaciones estén sustentadas jurídicamente.

Comentario aparte merece este último asunto. De común las instancias registrales creen motivar jurídicamente las denegatorias de inscripción haciendo referencia genérica a los artículos 2011° del Código Civil o 32° y siguientes del Reglamento General. Pero lo cierto es que estos preceptos sólo establecen de manera genérica la atribución legal de las instancias registrales para calificar títulos sin precisar los requisitos específicos previstos para cada uno de los actos inscribibles. Se trata de normas que habilitan a evaluar *in abstracto* los títulos, señalando el marco general sobre el cual reposa la actividad registral, mas no comprenden requisitos específicos que en la mayoría de casos son expresa y taxativamente exigidos por otras normas legales, las mismas que deben ser citadas para considerar jurídicamente motivada la denegatoria.



CUARTO: Habíamos señalado que si bien constituye obligación del Registro verificar la autenticidad del documento en virtud del cual se extenderá la inscripción, dicha labor debe realizarse dentro de ciertos límites razonables. Tratándose de un contrato privado con firmas legalizadas (cuyo acceso al Registro de Propiedad Vehicular fue admitido hasta el 31.07.2005, siempre que la fecha cierta de la legalización fuera anterior al 26.12.2001, fecha de entrada en vigencia del Decreto Supremo N° 036-2001-JUS), la labor de verificación de la autenticidad del documento se limita a determinar si quien actuó en condición de notario efectivamente lo era en la fecha de legalización del documento y si su firma y sellos le corresponden. El Registrador no puede ir más allá en su labor registral.

La labor se tendrá por agotada con el cotejo de las firmas y los sellos del notario que aparecen en el título con los que obran en el registro de notarios, si lo tuviere la Oficina Registral. Si se generan dudas a partir de esta confrontación, el Registrador está habilitado a solicitar información adicional al despacho del notario o al Colegio de Notarios respectivo. Si no se obtiene respuesta de ellos por diversas razones, pero existe certeza de que en la fecha de legalización el notario sí estaba formalmente habilitado para realizar su función, se debe proceder a inscribir el título.



Resolución N° 200-2005-SUNARP-TR-T

El fundamento de esta posición radica en la presunción de buena fe y de inocencia que informa a todo nuestro sistema jurídico (la observación sobre la autenticidad de un instrumento equivale a incriminar a su autor de la comisión de un delito). La mala fe o, en su caso, la falsificación del documento, debe probarse indubitablemente. El usuario cumple con presentar el título al registro y lo pone a disposición de las instancias registrales para que sea calificado. La carga de la prueba para acreditar la mala fe o el delito recae en la administración, que se supone debe contar con todos los medios adecuados para llegar a esa conclusión en tiempo prudencial. Resulta ilógico pensar que sea el administrado quien colabore adjuntando nueva documentación para acreditar la autenticidad del documento o en todo caso para probar su buena fe. Si la documentación presentada al registro es completa conforme con las normas legales, al usuario no le corresponde probar absolutamente nada pues esta labor recae específicamente en la administración. Si por diversos medios le es imposible acreditar la falsificación, simplemente debe proceder a inscribir el título.

Ocurre que de ordinario se llega al estado de la duda una vez confrontado el título con los registros de firmas y sellos del notario, y se entiende que esto es suficiente para denegar la inscripción aunque no se llegue a probar de manera razonable la falsedad del documento. Lo cierto es que no sólo se debe probar la disconformidad del título con los registros de firmas sino que además se debe acreditar indubitablemente la falsedad del instrumento.

QUINTO: En este sentido va dirigida la previsión del artículo 36° del Reglamento General según el cual cuando en el procedimiento de calificación el Registrador o el Tribunal Registral adviertan la falsedad del documento en cuyo mérito se solicita la inscripción, **previo los trámites que acrediten indubitablemente tal circunstancia**, procederá a tacharlo o disponer su tacha según el caso, derivando copia del documento al archivo del Registro. Asimismo, informará a la autoridad administrativa superior, acompañando el documento original a fin de que se adopten las acciones legales pertinentes.

El desarrollo de esta actividad debe realizarse en el marco de la ley y la razonabilidad. El Registrador no puede convertirse en este orden en un perito que mediante rigurosos análisis llegue a determinar la falsificación de un documento. Si bien se exige que sea indubitable la falsificación, esta conclusión debe





obtenerse de medios distintos de los propiamente registrales (consultas al autor del título, por ejemplo). Se trata, en suma, de una labor de aproximación obtenida sobre la base de una actuación razonable y lógica.

SEXTO: En el caso materia de apelación, se solicitó la transferencia de dominio del vehículo de placa de rodaje DQ-5455 en virtud del contrato de compraventa celebrado entre Héctor Ramón Tovar Chávez, como vendedor, y Marcos Ramón Paz Monterrozo, como comprador, cuyas firmas aparecen legalizadas por el notario de Cañete, Antonio Jesús Chávarry Arce, el 13.01.1993. La Registradora denegó la inscripción del título porque consideró que la firma y los sellos del notario discrepan de los que obran en el registro de firmas de notarios de la Oficina Registral de Lima. También reconoció la imposibilidad inmediata de determinar la autenticidad del contrato porque el Colegio de Notarios del Callao había comunicado que no podía absolver ninguna consulta sobre los documentos autorizados por el notario Chávarry, y el Archivo General, a su vez, había señalado en diferentes oportunidades que no le era posible pronunciarse sobre la autenticidad de los contratos porque no se guardaba copia de los mismos. Estas razones motivaron que la inferior en grado exigiera al usuario presentar un acta notarial mediante la cual los contratantes confirmen la transferencia de la propiedad de vehículo que estaba formalizada en el contrato privado con firmas legalizadas.



La Registradora fundamentó su decisión en los artículos 2011º del Código Civil y 9º, 31º, 32º y 40º del Reglamento General. Revisado el contenido de cada uno de los preceptos invocados, ninguno de ellos autoriza a las instancias registrales a pedir mayor documentación cuando resulta imposible determinar la autenticidad de un documento privado con firmas legalizadas. Los preceptos invocados por la Registradora, como lo señalamos en *supra*, sólo hacen referencia general de la aptitud de las instancias registrales para calificar, *in abstracto*, los títulos. Otros, como los artículos 9º y 40º del Reglamento General resultan impertinentes al caso pues se refieren al traslado de instrumentos públicos y a la observación de un título, respectivamente. De modo general tampoco existe norma en nuestro ordenamiento jurídico que ampare la petición de la inferior en grado. Desde este análisis, la observación de la Dra. Bedoya resulta absolutamente insubsistente, por lo que se le recomienda adecuar su actuación funcional a las disposiciones legales y reglamentarias sobre la materia.



Resolución N° 200-2005-SUNARP-TR-T

SETIMO: Pasemos a analizar aspectos vinculados con la autenticidad del contrato de compraventa. Al respecto es preciso señalar que para denegar la inscripción del contrato por este motivo, lo único que cabe es probar indubitablemente su falsedad, de acuerdo con lo señalado por el artículo 36° del Reglamento General. Si no podemos llegar a esa conclusión sin requerir mayor documentación al usuario o violentando las normas registrales, sólo queda inscribir el título. Analicemos el caso. En primer término, el módulo de consultas de la SUNARP vía internet sobre sellos y firmas de notarios señala de manera expresa que no existe ningún registro del notario Chávarry. Se entiende entonces que la SUNARP, como institución registral, oficialmente no cuenta con ningún registro del referido notario con el que se pueda efectuar algún tipo de confrontación. Cierto es que algunas oficinas tienen datos sobre la firma y los sellos de los notarios, pero más que registros oficiales resultan ser referencias obtenidas sobre la base de consultas a los Colegios de Notarios o de títulos ya inscritos que en muchas ocasiones están desactualizadas, mas no son determinantes de la autenticidad o no del contrato.

Ante la imposibilidad de consultar directamente al mismo notario sobre la autenticidad del documento porque se encuentra destituido desde el 21.07.1995 por disposición de la Resolución Ministerial 258-95-JUS, queda en realidad poca posibilidad de obtener indubitable acreditación de la falsedad del título. El Colegio de Notarios del Callao y el Archivo de la Nación, ante continuas consultas de los registradores, también han respondido que no pueden brindar información sobre la autenticidad de los documentos expedidos por el notario Chávarry. Queda entonces realizar una moderada y razonable función de control de autenticidad. En primer término, es preciso comprobar si en la fecha de legalización del contrato el notario Chávarry estaba oficialmente autorizado para desempeñar la función. La respuesta a esta inquietud es afirmativa toda vez que en la fecha de legalización del contrato (13.01.1993), el notario Chávarry todavía ejercía válidamente la función (su destitución recién se produjo el 21.07.1995).

Otro elemento que contribuye a la comprobación de la autenticidad del contrato es la firma del notario Chávarry. Si bien la Registradora Bedoya señala en su esquila que la firma del notario no concuerda con la que obra en el registro de firmas de la Oficina Registral de Lima y Callao, lo cierto es que, confrontadas ambas firmas existe una notoria semejanza. Es más, esta Sala, en aplicación del inciso a) del artículo 32° del Reglamento General, recurrió a la base de datos del



RENIEC y de él pudo comprobar que la firma del ciudadano Antonio Jesús Chávarry Arce es bastante cercana a la que obra en el contrato de compraventa.

En cuanto a los sellos del notario, la Registradora Bedoya ha señalado que tampoco concuerdan con los del registro. Efectivamente, confrontados los sellos del contrato con los que obran en el registro de sellos notariales de la Oficina de Lima y Callao, existe disconformidad. Sin embargo, no se ha comprobado indubitablemente que sean falsos. Se advirtió que estos registros tienen ciertas limitaciones (la copia del registro de Lima revela que los datos que se tienen del notario Chávarry, son del año 1992), de modo que, la información, que contienen debe ser tomada con cierta reserva.

OCTAVO: Se señaló que en estos casos no era suficiente acreditar la disconformidad del documento con los antecedentes del registro sino que era preciso probar de manera inobjetable la falsedad. En este caso no se ha llegado a esta conclusión, de modo que el título debe inscribirse.

Hemos advertido que es totalmente irregular solicitar al usuario información que no está comprendida en ningún dispositivo legal sólo con el objeto de enervar las dudas generadas del Registrador sobre la autenticidad de un documento. Si luego de un análisis razonable no se llega a tener indubitable certeza de la falsedad de un documento sólo queda inscribirlo. Estos son los costos que asume el sistema registral cuando se trata de documentos privados que por naturaleza tienen inferiores garantías que los públicos; no obstante, dichos costos fueron ya evaluados en su oportunidad por el legislador al momento de autorizar la inscripción en virtud de esos títulos. No corresponde a la instancia registral rodear de seguridades un acto cuya naturaleza responde a otros propósitos.

Los problemas que ahora se advierten son precisamente los que llevaron al Estado a eliminar esta forma de titulación para las transferencias en el Registro de Propiedad Vehicular, imponiendo la instrumentación pública mediante actas notariales. No obstante, el criterio vertido en esta resolución para la calificación de documentos privados con firmas legalizadas se mantiene para aquellos registros que aún conservan este tipo de titulación.

Por las consideraciones precedentes, estando a lo acordado por este Colegiado:

VII. RESOLUCION:

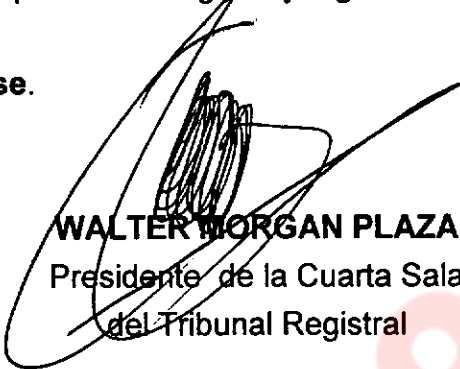


Resolución N° 200-2005-SUNARP-TR-T

Primero: **REVOCAR** la observación formulada al título venido en grado y **DISPONER** su inscripción por las razones expuestas en la presente resolución.

Segundo: **RECOMENDAR** a la Registradora Evelyn Bedoya Gálvez adecuar su conducta funcional a las disposiciones legales y reglamentarias sobre la materia.

Regístrese y comuníquese.



WALTER MORGAN PLAZA
Presidente de la Cuarta Sala
del Tribunal Registral



HUGO ECHEVARRIA ARELLANO
Vocal del Tribunal Registral



ROLANDO ACOSTA SANCHEZ
Vocal del Tribunal Registral

Lpderecho.pe



... de la ...
... de la ...

Lpderecho.pe