

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N° 081-2018-SUNARP-TR-T

Trujillo, 06 de febrero de dos mil dieciocho.

APELANTE : EDUARDA EDELMIRA TORRES LUNA
TITULO : 2123413-2017 del 03.10.2017
INGRESO : H.T. 09 18-2017-000558
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL N.º IX – SEDE LIMA
REGISTRO : DE PREDIOS DE LIMA
ACTO(S) : DONACIÓN Y COMPRAVENTA
SUMILLA(S) :

Donación efectuada a favor de ambos cónyuges

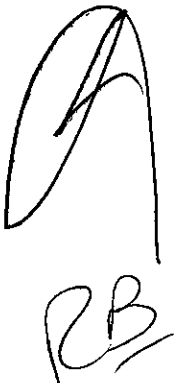
La donación realizada en beneficio de ambos cónyuges constituye una adquisición en calidad de bien propio, de conformidad con el inciso 3 del artículo 302 del Código Civil.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Con el título apelado doña Marina Munt Ynga solicitó que se registre la donación y tres compraventas sucesivas respecto del lote 10 de la manzana F de la urbanización La Capilla, distrito de La Molina, inscrita en la partida 45096440 del Registro de Predios de Lima.

Para ello presentó los siguientes documentos:

- El parte de la escritura pública de donación de fecha 08.07.1998 otorgada ante la notaria de Lima Ana María Vidal Hermoza, mediante la cual el Sindicato de Trabajadores Municipales de Lima-SITRAMUN-LIMA transfiere el predio antes indicado a los cónyuges Eliseo Mamani Mamani y Nazaria Tito Tito.
- El parte de la escritura pública de compraventa de fecha 16.07.1998 otorgada ante la notaria de Lima Ana María Vidal Hermoza, mediante la cual los cónyuges transfieren el predio antes mencionado a Ángel Gricelio Rojas Ríos.
- El parte de la escritura pública de compraventa de fecha 08.03.1999 otorgada ante la notaria de Lima Ana María Vidal





RESOLUCIÓN N° 081-2018-SUNARP-TR-T

Hermoza, mediante la cual el señor Ángel Gricelio Rojas Ríos traslada el predio antes señalado a Ana Isabel Ishikawa Fullea.

- El parte de la escritura pública de compraventa de fecha 02.06.2015 otorgada ante la notaria de Lima Ana María Vidal Hermoza, mediante la cual la señora Ana Isabel Ishikawa Fullea traslada el predio a Eduarda Edelmira Torres Luna.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue observado por el registrador público Guillermo Hernández Ramos mediante la esquila del 26.10.2017, cuyo tenor se aprecia en la siguiente imagen:

En virtud del Artículo 2011 del Código Civil que consagra el principio de legalidad en concordancia con el Artículo V del título preliminar del Reglamento general de los registros Públicos y de conformidad con lo establecido por los Artículos 31 y ss, y Art. 40 T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos, se observa el presente título por lo siguiente:

LOTE 10 DE LA MANZANA F

ESCRITURA PÚBLICA DE FECHA 08/07/1998 - KARDEX 4167 - ESCRITURA PÚBLICA DEL 16/07/1998 - KARDEX 4228 - ESCRITURA PÚBLICA DE FECHA 08/03/1999 - KARDEX 5292 - ESCRITURA PÚBLICA DE FECHA 02/06/2015 - KARDEX 32229 - NOTARIA VIDAL HERMOZA - SITRAMUM - LIMA A/F ELISEO MAMANI MAMANI Y NAZARIA TITO TITO /// ELISEO MAMANI MAMANI Y NAZARIA TITO TITO A/F ANGEL GRICELIO ROJAS RIOS /// ANGEL GRICELIO ROJAS RIOS A/F ANA ISABEL ISHIKAWA FULLEDA /// ANA ISABEL ISHIKAWA FULLEDA A/F EDUARDA EDELMIRA TORRES LUNA

1.- INCONSISTENCIA

Realizado el estudio de la Escritura Pública de fecha 16/07/1998, al respecto debemos indicar que interviene como parte vendedora **la sociedad conyugal conformada por ELISEO MAMANI MAMANI y NAZARIA TITO TITO**, sin embargo, efectuado el estudio de la Escritura Pública de fecha 08/07/1998 (Instrumento por el que adquiere la parte vendedora) SITRAMUN realizó la donación del Lote 10 de la Manzana F **solo a favor de ELISEO MAMANI MAMANI y no a favor de su cónyuge**, en tal sentido sírvase aclarar la intervención de NAZARIA TITO TITO. Adjunte para subsanar INSTRUMENTO PÚBLICO ACLARATORIO, otorgado por todas las partes de conformidad con el art. 48° del Decreto Ley N° 26002.

2.- RESPECTO A LA TRANSFERENCIA

Asimismo realizado el estudio de la Escritura Pública de fecha 02/06/2015, al respecto

debemos indicar que si bien consta indicación respecto a que la parte vendedora es propietaria del Lote 10 de la Manzana F e indicación del precio, sin embargo, **NO CONSTA CLÁUSULA EN DONDE LA PARTE VENDEDORA EXPRESE SU VOLUNTAD DE ENAJENAR EL LOTE DE SU PROPIEDAD**, lo que resulta incongruente, en tal sentido sírvase aclarar. Adjunte para subsanar INSTRUMENTO



RESOLUCIÓN N° 081-2018-SUNARP-TR-T

PÚBLICO ACLARATORIO, otorgado por todas las partes de conformidad con el art. 48° del Decreto Legislativo N° 1049. Asimismo se advierte que el inserto del cheque se encuentra ilegible, lo que discrepa con lo dispuesto en el Artículo Art. 31 del Decreto Legislativo N° 1049, "Los instrumentos públicos notariales deberán extenderse con caracteres legibles en forma manuscrita, o usando cualquier medio de impresión que asegure su permanencia". Adjunte para subsanar INSTRUMENTO PÚBLICO ACLARATORIO, otorgado por todas las partes de conformidad con el art. 48° del Decreto Legislativo N° 1049.

Derechos Pendientes de Pago S/ 2,117.00

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La señora Eduarda Edelmira Torres Luna interpuso apelación mediante escrito autorizado por el abogado Iván Yarasca Ascencio. Los argumentos de la impugnación se resumen a continuación:

- El registrador alude inconsistencia en la escritura pública del 16.07.2017, sin embargo, no ha tenido en cuenta que el señor Eliseo Mamani Mamani adquirió en representación de la sociedad conyugal, por lo que a pesar que la donación se menciona que el inmueble se transfiere a favor de uno de los cónyuges, los derechos y acciones se trasladaron a favor de los consortes; más aún si la cónyuge participa en la donación. En consecuencia, no hay inconsistencia.
- Respecto a la manifestación de voluntad en la escritura pública de compraventa del 02.06.2015, se aprecia en las cláusulas tercera, cuarta y quinta. En efecto, en la tercera cláusula la vendedora precisa no solo el precio determinado, sino además señala que fue cobrado con anterioridad a satisfacción. En la cuarta se indica que la venta (voluntad de vender) es *ad corpus* (bien materia de venta) y que comprende no solamente el área y la fábrica, sino todo sus vuelos, aires, salidas, etc. En la quinta se expresa la vendedora que sobre el bien que enajena no pesa carga, gravamen, embargo, etc. que limite sus derechos.
- Con relación al inserto del cheque, este no tiene calidad de instrumento público, pues es un título valor. Además, al dorso de la escritura el notario dejó constancia con caracteres legibles de la exhibición del cheque de gerencia, su número, a cargo del Banco Continental, girado a favor de la vendedora, por el monto de la transferencia. Por lo tanto, es infundada su observación.



IV. ANTECEDENTE REGISTRAL



RESOLUCIÓN N° 081-2018-SUNARP-TR-T

El inmueble se encuentra inscrito en la partida 45096440 del Registro de Predios de Lima.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal Walter E. Morgan Plaza.

El registrador observó el título por tres razones: i) Según la escritura pública de donación del 08.07.1998, el señor Eliseo Mamani Mamani adquirió el bien solamente para él; sin embargo, en la escritura pública de compraventa del 16.07.1998 la vendedora del predio es la sociedad conyugal conformada por el susodicho y su cónyuge Nazaria Tito Tito, por lo tanto, debe aclararse la intervención de esta última; ii) En la escritura pública de compraventa de fecha 02.06.2015 no consta cláusula expresa en donde la vendedora exprese su voluntad de enajenar el bien; y iii) El inserto del cheque está ilegible.

Estando a lo señalado, corresponde determinar en la presente apelación:

- Si la donación fue realizada solamente a favor del señor Eliseo Mamani Mamani.
- Si al contrato de compraventa de fecha 02.06.2015 le falta una cláusula que exprese la voluntad de transferir el predio.
- Si el inserto del cheque está ilegible y, de ser así, si se hace necesario un instrumento aclaratorio.

VI. ANÁLISIS:

1. La escritura pública de fecha 08.07.1998 se refiere a un contrato de **donación de un inmueble**. El artículo 1625¹ del Código Civil, con relación a la donación de inmuebles, prescribe que esta debe revestir la formalidad de la escritura pública, bajo sanción de nulidad, vale decir, se trata de un *contrato solemne o con forma ad solemnitatem*. Sobre el particular, el artículo 144 del Código Civil determina: "Cuando la ley impone una forma y no sanciona con nulidad su inobservancia, constituye sólo un medio de prueba de la existencia del acto." Sin embargo, cuando la ley establece la sanción de nulidad por el incumplimiento de la forma entonces el acto jurídico –como en nuestro caso- simplemente no existe para el Derecho, es decir, no

¹ **Artículo 1625.-** La donación de bienes inmuebles, debe hacerse por escritura pública, con indicación individual del inmueble o inmuebles donados, de su valor real y el de las cargas que ha de satisfacer el donatario, bajo sanción de nulidad.



RESOLUCIÓN N° 081-2018-SUNARP-TR-T

hay donación. De este modo funciona la donación de inmuebles por mandato del Código Civil.

2. En nuestro caso concreto la donación del predio en cuestión (inmueble) existe jurídicamente desde el otorgamiento de la escritura pública de fecha 08.07.1998. En este instrumento público participan los cónyuges Eliseo Mamani Mamani y Nazaria Tito Tito prestando su consentimiento a la liberalidad; en tal sentido, el negocio jurídico de donación fue concedido a su favor en calidad de donatarios.
3. Ahora bien, debemos recordar que dentro del régimen patrimonial de la sociedad de gananciales tenemos bienes de la sociedad conyugal y bienes propios de cada consorte. Sobre estos últimos, el inciso 3 del artículo 302 del Código Civil dispone que pertenecen a cada cónyuge: "Los que adquiriera durante la vigencia del régimen a título gratuito." La donación es un *contrato traslativo de dominio a título gratuito*, pues el donatario no da a cambio ninguna contraprestación. En este orden, la donación recibida por ambos cónyuges no puede considerarse como la adquisición de un bien social, sino propio de cada uno de ellos. Siendo de esta manera, la venta realizada por ambos cónyuges en la escritura pública del 16.07.1998 irremediamente requería la anuencia de ambos consortes y así se hizo. Por consiguiente, se revoca la observación de la primera instancia.
4. Veamos la segunda controversia. Según el registrador, en la escritura pública de fecha 02.06.2015 no existe una cláusula que exprese la voluntad de enajenar el bien. La primera instancia admite que en el contrato de compraventa se ha especificado el bien objeto de venta y su precio, pero aún así falta la cláusula antes indicada. El artículo 1351 del Código Civil prescribe: "El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial". Por su parte, el artículo 1529 del Código Civil señala: "Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero." Como puede verse de las normas transcritas, son elementos del contrato de compraventa la manifestación de voluntad de las partes para crear una relación jurídica patrimonial relacionada a la transferencia de propiedad de un *bien* y *el pago de su precio en dinero*. A continuación analizaremos si el contrato carece de la cláusula reclamada por la primera instancia.





RESOLUCIÓN N° 081-2018-SUNARP-TR-T

5. Revisada la escritura pública del 02.06.2015 se aprecia la presencia de dos partes: la vendedora y la compradora. En las cláusulas primera y segunda el vendedor da detalles respecto al bien que es materia de venta. En la segunda los contratantes fijan el precio de venta del predio antes descrito y señalan que el monto de US\$203,000.00 es cancelado por la compradora al contado mediante un cheque de gerencia y que la vendedora declara recibir y cobrar a su entera satisfacción. Con esta cláusula se evidencia a todas luces el cumplimiento de la condición sustancial del contrato de compraventa: la transferencia de propiedad del bien específico y el pago de su precio en dinero. Pero esta no es la única cláusula que revela la común intención de las partes intervinientes. En efecto, en la cuarta se indica que la venta es *ad corpus* y que la transferencia de propiedad comprende no solamente el área y la fábrica, sino todos los derechos inherentes a la propiedad del bien. En la quinta la vendedora declara que el bien vendido está libre de cargas y gravámenes. En la sexta las partes ratifican que entre el precio de venta pactado y el bien transferido existe plena equivalencia. Además, la sola suscripción de la escritura pública de compraventa denota el consentimiento para transferir el bien. En definitiva, no cabe duda de las cláusulas contractuales que la vendedora expresó su voluntad de enajenar y la compradora de adquirir. Por consiguiente, se revoca este extremo de la observación.
6. Finalmente, el registrador acusó que el inserto del cheque en la escritura pública de compraventa del 02.06.2015 es ilegible. Ciertamente, está ilegible en cuanto al monto en números, pero no en la suma puesta en letras del precio de venta y la beneficiaria (la vendedora). Esta información es relevante para determinar si el precio de venta del bien fue recibido por la vendedora. Sin embargo, más allá del inconveniente advertido por el registrador, en la conclusión de la mencionada escritura pública se observa que los contratantes declararon que el precio de venta se halla completamente cancelado, no teniendo nada que reclamar al respecto. En consecuencia, se revoca también este extremo de la observación, porque es innecesario un documento aclaratorio. Sin perjuicio de ello, se recomienda al registrador mayor cuidado en el desempeño de su labor.



RESOLUCIÓN N° 081-2018-SUNARP-TR-T

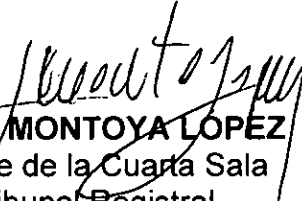
Intervienen como vocales (s) Rosa Isabel Bautista Ibáñez y Daniel Fernando Montoya López autorizados mediante la Resolución n.º 278-2017-SUNARP/SN del 27.12.2017.

Por las razones expuestas, por unanimidad se acordó lo siguiente:

VI. RESOLUCIÓN:

REVOCAR las observaciones formuladas por el registrador público, por las razones expuestas en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



DANIEL F. MONTOYA LÓPEZ
Presidente de la Cuarta Sala
del Tribunal Registral



WALTER E. MORGAN PLAZA
Vocal del Tribunal Registral



ROSA I. BAUTISTA IBÁÑEZ
Vocal (s) del Tribunal Registral

