



PERÚ

Ministerio
de Justicia

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N° 033-2011-SUNARP-TR-T

Trujillo, veintiocho de enero del dos mil once

APELANTE : ELIZABETH JACKELINE TRAUCO LLANOS
TITULO : 524323-2010
INGRESO : 483-2010
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL N° IX – LIMA
REGISTRO : DE PREDIOS DE LIMA
ACTO : COMPRAVENTA

SUMILLA(S):

INTERVENCION DE HEREDEROS EN FORMALIZACION DE COMPRAVENTA: Los herederos que intervienen en la formalización de un acto jurídico ad probationem celebrado por su causante, ocupan el lugar que a éste le corresponde en el acto jurídico materia de formalización, por lo que los efectos jurídicos recaen directamente en el causante, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 660° del Código Civil.

I. ACTO ROGADO Y DOCUMENTACION PRESENTADA:

La señora Trauco solicitó la inscripción de la compraventa otorgada por el Banco Central Hipotecario en Liquidación a favor de Arturo Tomás Rafael Pando Ayllón y Rosa Ramona Solari Ibarra de Pando, sobre el lote 7 de la manzana U2 de la urbanización Túpac Amaru, ubicado en el distrito de San Luis, provincia y departamento de Lima, que conjuntamente con otros lotes se encuentra inscrito en la ficha N° 92139 del Registro de Predios de Lima.

Adjuntó a su solicitud el traslado de la escritura pública de compraventa de fecha 27.02.2010 otorgada ante el notario de Lima Francisco Banda González.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue calificado por el Registrador Público Eric Hugo Jesús Molina Palante, quien denegó la solicitud mediante esqueda de fecha 05.08.2010, en los siguientes argumentos:



RESOLUCIÓN N° 033 -2011-SUNARP-TR-T

“Revisada la escritura pública del 27.02.2010, comparecen José Luis Pando Solari y Arturo Tomás Pando Solari con el estado civil de casados, por lo que las cónyuges de los compradores deberán expresar su consentimiento a la adquisición del inmueble bajo el régimen de sociedad de gananciales, aplicándose la presunción de bien social de conformidad con los artículos 311° inciso 1, artículo 315° del Código Civil o de lo contrario, deberá acreditar con documento de fecha cierta que acredite que la adquisición del inmueble se efectuó con anterioridad a la fecha de fallecimiento del causante Arturo Tomás Rafael Pando Ayllón, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 245° del Código Procesal Civil.

La intervención de la cónyuge-comprador conformante de la sociedad conyugal se hará mediante instrumento público notarial, de conformidad con el artículo 48° del Decreto Legislativo 1049.

Reingresado el título, acompañado de copia simple del contrato de compraventa, el registrador reiteró la observación con fecha 24.08.2010 en los mismos términos de la esquila de fecha 05.08.2010.

La presentante mediante escrito de fecha 07.10.2010 reingresó el título, señalando que los señores Pando Solari intervienen en el contrato en su condición de sucesores de Arturo Tomás Rafael Pando Ayllón y no por derecho de propio, por lo que carece de sentido que intervengan sus cónyuges; sin embargo, el registrador con fecha 14.10.2010 formuló la siguiente observación:

“Subsiste la observación por sus fundamentos:

Lote 7 de la manzana U-2

De acuerdo al reingreso, sólo se ha presentado escrito aclaratorio acompañado de la copia simple del contrato de compraventa, al respecto, cabe señalar que a efectos de determinar la calidad de bien propio de José Luis Pando Solari y Arturo Tomás Pando Solari, sírvase presentar documento de fecha cierta conforme a los supuestos establecidos en el Art. 245° del Código Procesal Civil, o en su defecto deberán intervenir sus cónyuges, de conformidad con el Art. 315° del Código Civil. En tal sentido, subsiste la siguiente observación: 1. Revisada la escritura pública del 27/02/2010, comparecen, con el estado civil de casados, por lo que las cónyuges de los compradores deberán expresar su consentimiento a la adquisición del inmueble bajo el régimen de sociedad de gananciales, aplicándose la presunción de bien social; de conformidad con los artículos 311° inciso 1, artículo 315° del Código Civil o de lo contrario, deberá acreditar con documento de fecha cierta que acredite que la adquisición del inmueble se efectuó con anterioridad a la fecha de fallecimiento del causante Arturo Tomás



RESOLUCIÓN N° 033 -2011-SUNARP-TR-T

Rafael Pando Ayllón, de acuerdo a lo dispuesto por el Art. 245° del Código Procesal Civil.

La intervención de la cónyuge-comprador conformante de la sociedad conyugal se hará mediante instrumento público notarial, de conformidad con el artículo 48° del Decreto Legislativo N° 1049”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

La señora Trauco interpuso recurso de apelación contra la denegatoria decretada mediante escrito autorizado por el letrado Samuel F. Quijano Vidal, el 20.10.2010, en el que señaló, entre otros, lo siguiente:

- De conformidad con lo establecido en el artículo 63° del RIRP la transferencia formalizada con posterioridad al fallecimiento del transferente o adquirente se inscribe en mérito de la escritura pública o formulario registral legalizado por notario otorgado por una de las partes y por los sucesores del causante o, en el caso que la formalización sea posterior al fallecimiento de ambos contratantes, por los sucesores de estos.
- Los hermanos José Luis Pando Solari y Arturo Tomás Pando Solari y otros intervienen en el contrato celebrado entre el Banco Hipotecario en Liquidación (primera cláusula adicional de la escritura pública) en su calidad de herederos de Arturo Tomás Rafael Pando Ayllón y ratificar el contrato de compraventa celebrado el 12 de enero de 1972, el mismo que se realiza para formalizar la transferencia ya realizada y no como adquirentes en copropiedad del predio, no requiriendo por tanto la participación de sus respectivos cónyuges.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

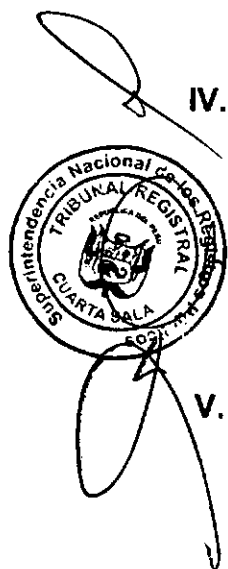
Se solicita la inscripción de compraventa e independización del lote 7 de la manzana U2 de la urbanización Túpac Amaru, ubicado en el distrito de San Luis, provincia y departamento de Lima, que conjuntamente con otros lotes se encuentra inscrito en la ficha N° 92139 del Registro de Predios de Lima.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal (s) Froilán Trebejo Peña:

Establecer si es necesaria la intervención del cónyuge del heredero para la formalización de un acto otorgado a favor de su causante.

VI. ANÁLISIS:





RESOLUCIÓN N° 033 -2011-SUNARP-TR-T

1. El presente caso se trata de un contrato de compraventa celebrado entre el Banco Hipotecario del Perú (vendedor) y la sociedad conyugal conformada por Arturo Tomás Rafael Pando Ayllón y Rosa Ramona Solari Ibarra de Pando, el mismo que no fue formalizado en su oportunidad por los contratantes, al haber fallecido el cónyuge Arturo Tomás Rafael Pando Ayllón el 27.09.1980, lo que motivó que intervengan sus herederos declarados.
2. El Registrador cuestiona la sola intervención de los comparecientes José Luis Pando Solari y Arturo Tomás Pando Solari, pese a ostentar el estado civil de casados, siendo necesaria la intervención de sus cónyuges en el acto de adquisición del inmueble.

Sin embargo, de la revisión integral y diligente del título se advierte que la minuta de compraventa data del 12.01.1973, interviniendo como compradores Arturo Tomás Rafael Pando Ayllón y Rosa Ramona Solari Ibarra de Pando; y conforme a la disposición contenida en el artículo 1172° del Código Civil de 1936¹, vigente a la fecha de la compraventa, la sociedad conyugal habría adquirido la propiedad del bien inmueble a que se refiere el presente título en la fecha en que el vendedor se obligó a transferir (12.01.1973).

En el supuesto negado que el registrador haya tenido duda razonable sobre la fecha cierta del contrato, conforme a las reglas de la determinación de fecha cierta regulada a que se refiere, la "minuta" adquirió fecha cierta el 27.09.1980², fecha de fallecimiento de Arturo Tomás Rafael Pando Ayllón, por lo que exigir documento de fecha cierta que acredite que la adquisición del inmueble se efectuó con anterioridad a la fecha de fallecimiento del causante Pando Ayllón carece de sustento si se tiene en cuenta las razones expuestas en el párrafo que antecede.

3. Al haber quedado acreditado el derecho de propiedad de la sociedad conyugal Pando-Solari; para efectos de lograr la protección registral de la propiedad que detentan la minuta deviene en insuficiente, siendo necesario acreditar que la compraventa conste en escritura pública, en aplicación del principio de titulación auténtica previstos en el artículo 2010° del Código Civil y artículo III del Título Preliminar del TUO del RGRP que prescriben

¹ Artículo 1172 del C.C. de 1936: "La sola obligación de dar una cosa inmueble determinada, hace al acreedor propietario de ella, salvo pacto en contrario".

² Ver inciso 1 del artículo 245 del Código Procesal Civil.



RESOLUCIÓN N°033 -2011-SUNARP-TR-T

que, salvo disposición legal con contrario, las inscripciones se efectuarán en virtud de título que conste en instrumento público.

4. Empero, el cumplimiento de la formalidad exigida en las normas precedentes resulta físicamente imposible al haber fallecido el cónyuge comprador el 27.09.1980 (conforme fluye del asiento B0001 de la partida N° 12269669 del Registro de Personas Naturales de Lima), por lo que debemos recurrir a las normas de la sucesión procesal previstos en el inciso 1 del artículo 108° del Código Procesal Civil³, aplicable supletoriamente al caso, situación que por demás ha sido reconocida por la vendedora, conforme se advierte de una simple revisión de la primera cláusula adicional fechada el 28.12.2009.
5. En tal razón, serán los herederos declarados quienes intervengan en la formalización de la compraventa a favor de su causante, máxime si el artículo 63° del RIRP, que no hace sino recoger las reglas de la transmisión de derechos y obligaciones del acreedor o deudor a sus herederos (artículo 660° y 1218° del Código Civil) establece que *"(l)a transferencia formalizada con posterioridad al fallecimiento del transferente o adquirente se inscribe en mérito a escritura pública o formulario registral legalizado por notario otorgado por una de las partes y por los sucesores del causante o, en el caso que la formalización sea posterior sea posterior al fallecimiento de ambos contratantes, por los sucesores de éstos"*.
6. La norma glosada en el párrafo precedente resulta clara al permitir el acceso al Registro de actos formalizados por los sucesores del causante, deviniendo la exigencia resulta desprovista de un mínimo de razonabilidad y legalidad, por lo que se recomienda al registrador poner tener celo en el ejercicio de la función calificadora y evitar decisiones que perturben el acceso al registro de actos y derechos que cumplen con los requisitos formales mínimos requeridos por el ordenamiento jurídico peruano.
7. De conformidad con el artículo 156° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, cuando el Tribunal confirma o revoca una observación, deberá proceder a la liquidación de los correspondientes derechos registrales. En tal sentido, la liquidación es la siguiente:



³ Artículo 108: Por la sucesión procesal un sujeto ocupa el lugar de otro en un proceso, al reemplazarlo como titular activo o pasivo del derecho discutido. Se presenta la sucesión procesal cuando:

1. Fallecida una persona que sea parte en el proceso, es reemplazada por su sucesor, salvo disposición legal en contrario.

(...)



RESOLUCIÓN N° 033 -2011-SUNARP-TR-T

| Acto | Calificación | Inscripción | Total |
|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Compraventa | 29.00 | 9.00 | 38.00 |
| Creación de partida ⁴ | 12.00 | 0.00 | 12.00 |
| | | TOTAL | 50.00 |

En consecuencia, al haberse abonado en exceso, el Registrador debe disponer la devolución de S/. 58.00.

Interviene el vocal reemplazante Froilán Trebejo Peña, autorizado según Resolución N° 004-2011-SUNARP-TR-P de fecha 04.01.2011.

Por las consideraciones expuestas, por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

VII. RESOLUCION:

REVOCAR la observación formulada decretada al título venido en grado por las consideraciones expuestas en la presente; y **DISPONER** la inscripción del título.

Regístrese y comuníquese.



WALTER E. MORGAN PLAZA
Presidente (e) de la IV Sala
del Tribunal Registral



ROLANDO A. ACOSTA SANCHEZ
Vocal del Tribunal Registral



FROILAN TREBEJO PEÑA
Vocal (s) del Tribunal Registral

⁴ Según el D.S. 017-200-JUS, al inscribirse la habilitación urbana, debe independizarse los lotes individuales, siendo el costo por cada lote independizado el 0.32% de la UIT, equivalente a la suma de S/. 12.00. Al no haberse generado las partidas individuales con ocasión de la inscripción de la Habilidad Urbana, corresponde efectuar conjuntamente con la inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio.