



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N° 524-2018-SUNARP-TR-A

Arequipa, 01 de agosto de 2018



APELANTE : **MIGUEL DAVIES GOMEZ MORENO**
TÍTULO : **N° 00777374 DEL 06.04.2018**
RECURSO : **N° 011740 DEL 08.05.2018**
REGISTRO : **PREDIOS - AREQUIPA**
ACTO : **CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA**
SUMILLA :

OBLIGACIONES GARANTIZADAS CON HIPOTECA

“Toda hipoteca debe garantizar obligaciones determinadas o determinables siendo como criterios mínimos de determinabilidad de las obligaciones la referencia a una relación jurídica ya existente, futura o eventual que se especifica en el título; a uno o más tipos materiales de los cuales pueden surgir las obligaciones; o a actividades habituales del acreedor cuando estas vengan determinadas por ley.”

INTERPRETACIÓN DE ACTO JURÍDICO

“De conformidad con lo previsto por el artículo 169 del Código Civil, las cláusulas de los actos jurídicos deben ser interpretadas de manera sistemática, atribuyéndose a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas, a efecto de determinar la verdadera voluntad de las partes”.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la hipoteca que otorga Víctor Herencia Meza a favor de BANCO GNB PERÚ S.A. debidamente representado por Juan Mauricio Morales Valcárcel y Gabriel Alonso Monge Valladares sobre el inmueble inscrito en la partida registral N° P06244331 del Registro de Predios de Arequipa.

Para tal efecto, se ha presentado la siguiente documentación:

- a) Rogatoria contenida en la solicitud de inscripción.
- b) Parte notarial de la escritura pública de constitución de hipoteca N° 1520 de fecha 22.09.2017 otorgada ante notario público de Arequipa Carlos Enrique Gómez de la Torre Rivera.
- c) Recurso de apelación.



II. DECISIÓN IMPUGNADA



Se interpone recurso de apelación contra la observación de fecha 24.04.2018 formulada por la Registradora Pública Julissa Maritza Uscamayta Muñoz, la misma que se reproduce a continuación:

“ (...)”

2. ANÁLISIS Y SUGERENCIAS.-

2.1 Revisada la subsanación presentada se le indica que persiste la observación anterior:

Revisada la escritura presentada se aprecia que el monto del préstamo es S/ 292,900.00, sin embargo en letras se indica Doscientos noventa y dos mil con 00/199 Soles, discrepancia que deberá ser materia de aclaración conforme lo dispone el Art. 48 del Decreto Legislativo N° 1049.

“ (...)”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

- El apelante sustenta su recurso impugnatorio señalando que las cantidades en letras prevalecen sobre las cantidades en números, siendo que para la inscripción de la hipoteca debe primar lo consignado en letras.
- El Artículo 5° de la Ley de Títulos Valores sobre el importe del título valor, señala que:

“Artículo 5.- IMPORTE DEL TÍTULO VALOR

(...)”

5.2 En caso de diferencia del importe (...) expresado sea en letras o en números o mediante codificación, prevalecerá la suma menor; sin perjuicio que el interesado pueda hacer valer sus mayores derechos frente al obligado, por la vía causal”.

- El apelante alega que la solicitud de inscripción es sobre la constitución de hipoteca, monto que está correctamente señalado en la Escritura pública. Además, el monto del préstamo no es materia de inscripción, por lo que no se debe considerar dicho monto.



IV. ANTECEDENTE REGISTRAL



- En la partida P06244331 del Registro de Predios de Arequipa corre inscrito el predio ubicado en Mz P Lote 01A Zona B - Pueblo Joven La Tomilla, distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa.
- En el asiento 00006 obra inscrito el derecho de propiedad del predio a favor de Víctor Herencia Meza en mérito a la compraventa celebrada con su anterior propietario Rosa Cristina Silva Chávez mediante a la escritura pública de fecha 22.05.2013.
- En el asiento 00008 corre inscrito el bloqueo registral solicitado por Carlos Enrique Gómez de la Torre Rivera en mérito a la formalización de la inscripción de constitución de hipoteca a favor del Banco GNB, por la suma de S/ 292,965.00.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Luis Alberto Aliaga Huaripata.
De lo expuesto, la cuestión a dilucidar es la siguiente:

- Si procede la inscripción de la hipoteca que adolece de discrepancia entre la cantidad referida al monto del préstamo, obligación garantizada, que se expresa en números y en letras en la escritura pública.

VI. ANÁLISIS

1. La calificación registral constituye el examen que efectúa el Registrador y en su caso el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro; esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulte del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos



RESOLUCIÓN N° 524-2018-SUNARP-TR-A



establece que la capacidad de la calificación comprende la verificación de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción.

2. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la hipoteca que otorga Víctor Herencia Meza a favor de BANCO GNB PERÚ S.A. debidamente representado por Juan Mauricio Morales Valcárcel y Gabriel Alonso Monge Valladares sobre el inmueble inscrito en la partida registral N° P06244331 del Registro de Predios de Arequipa.

La Registradora observa el título por incongruencia entre el monto de la obligación garantizada señalado en letras y en números, requiriendo la aclaración respectiva conforme lo dispone el artículo 48 del Decreto Legislativo N° 1049.

3. Sobre la validez de la hipoteca, el artículo 1099 del Código Civil establece lo siguiente:

“Requisitos de validez de hipoteca

Artículo 1099.- Son requisitos para la validez de la hipoteca:

- 1.- *Que afecte el bien el propietario o quien esté autorizado para ese efecto conforme a ley.*
- 2.- *Que asegure el cumplimiento de una obligación determinada o determinable.*
- 3.- *Que el gravamen sea de cantidad determinada o determinable y se inscriba en el registro de la propiedad inmueble”.*

Por su parte, en el Artículo 116 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios se establece sobre la Inscripción de hipoteca que:

“Art. 116.- Inscripción de hipoteca

En el asiento de inscripción de la hipoteca se consignará:

- a) El monto del gravamen o, en su caso, el criterio establecido para su determinación;*
 - b) La constancia de que la obligación que garantiza es determinada o determinable;*
- y,*
- c) La fecha del vencimiento del plazo del crédito garantizado, cuando conste en el título.*
- (...)’*

Por lo que, a la luz de lo contemplado por el Código Civil y el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, la obligación garantizada es un elemento imprescindible y de esencial importancia para extender la



inscripción.

4. Revisada la escritura pública se aprecia que ésta consigna como una de las obligaciones garantizadas al contrato de préstamo en moneda nacional hasta por el monto de S/ 292,900.00 y establece en letras el monto de "DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL CON 00/100 SOLES".

En consecuencia, corresponde determinar si procede ante la referida discrepancia, exigir escritura pública aclaratoria o a través de las reglas de interpretación del acto jurídico es posible determinar cuál es el monto correcto del préstamo, sin necesidad de otorgar una escritura pública aclaratoria, como lo solicita la Registradora.

Al respecto, en la Resolución N°279-97-ORLC/TR se han establecido precisiones sobre la inscripción de la hipoteca, las mismas que expresan:

“Que, la existencia de la hipoteca, debido a su carácter accesorio, “está condicionada a la existencia de las obligaciones que garantiza”, dicha realidad no se ve perjudicada por la falta de intervención del deudor cuando resulta ser un tercero, toda vez que en tal caso no le compete al Registrador la verificación de la existencia ni validez de la obligación cuyo cumplimiento se pretende asegurar, sino única la constatación de que dicha obligación se encuentra expresada en el acto constitutivo de la hipoteca, elemento suficiente pero necesario para proceder a la inscripción de la misma, toda vez que aquélla constituye la base sobre la cual ésta descansa.

Que, la razón de ello obedece a que la función calificadora supone verificar la existencia y validez del acto causal que dará origen a la inscripción, y, en este caso, tal acto no es otro sino el “acto constitutivo de la garantía hipotecaria”, que se convierte en causa inmediata y directa de dicha inscripción, esto es, de la atribución patrimonial en beneficio del acreedor y que consistirá en la afectación jurídica de un inmueble determinado a efectos de cumplir con la función de garantía típica de la hipoteca, por lo que la calificación del Registrador recaerá directamente sobre dicho acto constitutivo, debiendo verificar que se cumplan con los requisitos de validez establecidos en el artículo 1099° del Código Civil y los demás aspectos contemplados en el artículo 2011° del mismo cuerpo legal;

Que, en cambio, la obligación que se pretende garantizar, en cuanto presupuesto básico y subyacente que sirve como antecedente fundamental a la garantía hipotecaria, es un requisito esencial de su validez pero en ningún caso representa su causa jurídica, toda vez que el acto constitutivo de la hipoteca, si bien dependiente, es distinto y autónomo de aquél que genera la obligación garantizada, por lo ésta debe expresarse



RESOLUCIÓN N° 524-2018-SUNARP-TR-A

necesariamente en dicho acto constitutivo para no acreditarse;

Que, en este orden de ideas, cuando se asegura el cumplimiento de una deuda ajena en donde el tercero no interviene, la sola expresión de la obligación garantizada en el acto constitutivo de la hipoteca hace presumir su existencia y validez, por lo que la función calificadora del Registrador queda limitada únicamente a que dicha obligación revista los requisitos necesarios para la validez de la hipoteca, esto es, conforme al 2° inciso del artículo 1099° del Código Civil, que sea determinada o determinable''

5. Respecto a si se evalúa que la hipoteca cumpla con el requisito de la existencia de la obligación que garantiza, se tienen precedentes y acuerdos aprobados por el Pleno del Tribunal Registral, los que establecen lo siguiente:

En el XXII Pleno del Tribunal Registral, en sesión ordinaria realizada los días 18, 19 y 20 de diciembre de 2006. Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 24 de enero de 2007 se aprobó el siguiente Precedente de Observancia Obligatoria:

"1.- CRITERIOS DE DETERMINABILIDAD DE LAS OBLIGACIONES GARANTIZADAS CON HIPOTECA

"Toda hipoteca, inclusive las constituidas a favor de entidades del sistema financiero, debe garantizar obligaciones determinadas o determinables. Son admisibles como criterios mínimos de determinabilidad de las obligaciones, que se haga referencia a cualquiera de los siguientes:

- a) A una relación jurídica ya existente, futura o eventual, que se especifica en el título;*
 - b) Uno o más tipos materiales de los cuales pueden surgir las obligaciones;*
 - c) A actividades habituales del acreedor, cuando éstas vengan determinadas por Ley".*
- Criterio adoptado en las Resoluciones N° 001-2006-SUNARP-TR-A del 06 de enero de 2006 y N° 164-2006-SUNARP-TR-T del 6 de octubre de 2006''.*

En el XII Pleno del Tribunal Registral en sesión ordinaria realizada los días 4 y 5 de agosto de 2005, publicado en el diario oficial "El Peruano" el 13 de setiembre de 2005, el Tribunal Registral aprobó el siguiente Precedente de Observancia Obligatoria:

"7.- ASPECTOS DE CALIFICACIÓN DE LA OBLIGACIÓN GARANTIZADA CON HIPOTECA

"No corresponde al Registrador verificar la existencia ni la validez de la obligación cuyo cumplimiento pretende asegurar, sino únicamente la constatación de que en el acto constitutivo de la hipoteca se ha enunciado al acreedor, al deudor y a la prestación. En cuanto a la prestación, ésta deberá ser



determinada o determinable”.

Criterio adoptado en las Resoluciones N° P003-98-ORLC/TR del 30 de enero de 1998 y N° 279-97-ORLC/TR del 7 de julio de 1997”.

En el VI Pleno del Tribunal Registral, en sesión ordinaria realizada los días 7 y 8 de noviembre de 2003, se acordó:

“1. DEFINICIÓN DE OBLIGACIÓN DETERMINABLE

“Debe considerarse obligación determinable aquella que en algún momento, pueda concederse, por el deudor y los terceros, cuál es la obligación garantizada, y cuál es su cuantía; lo cual puede lograrse haciendo referencia a una relación jurídica ya existente, a uno o más tipos materiales de los cuales puedan surgir las obligaciones, o a actividades habituales del acreedor, cuando estas vengan determinadas por Ley”.

6. Para entender el significado y alcance de un acto o negocio jurídico es necesario interpretarlo, es decir, llegar a la voluntad real de los agentes, a fin de determinar las obligaciones y los derechos que de él se derivan. Para ello no se debe considerar solamente la declaración, el sentido literal de las palabras, pues, el significado de las palabras y de los signos utilizados como medio de expresión puede variar según el contexto; si bien es el punto de partida, se debe indagar cual ha sido la común intención de los contratantes, valorar, entre otros aspectos, la finalidad perseguida por las partes, la comparación y combinación de las diferentes cláusulas, los motivos que han podido determinar a una y otra parte a contratar, y todas las circunstancias que conduzcan a establecer la voluntad real.

Aníbal Torres Vásquez¹ señala que: *“El acto jurídico no es una suma de estipulaciones o cláusulas, éstas no están yuxtapuestas sin ninguna interrelación, sino, como se desprende del art. 169, constituyen un todo coherente y orgánico, no son contradictorias sino interdependientes, por lo que han de interpretarse las unas por medio de las otras, atribuyendo a cada una el sentido que resulte del conjunto. Por eso, las estipulaciones dudosas, equívocas o ambiguas se interpretan atribuyéndoselas el sentido que resulte del conjunto de todas, o lo que es lo mismo, las expresiones dudosas se interpretan por medio de los términos claros y precisos, de tal modo que el sentido atribuido corresponda al contexto general del acto.*

Si en el acto jurídico existieran estipulaciones contradictorias, mediante la interpretación habrá que armonizarlas” (...).

¹ TORRES VASQUEZ, Aníbal. Acto Jurídico. Idemsa. 2da. Edición. Lima 2001, p. 430-431.



RESOLUCIÓN N° 524-2018-SUNARP-TR-A

Conforme a las reglas de interpretación del acto jurídico, éste debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de la buena fe (artículo 168 del Código Civil); y cuando surjan dudas sobre el sentido del mismo, deberá ser interpretado sistemáticamente atribuyéndose el sentido que resulte del conjunto de las cláusulas²; tomando en consideración el sentido más adecuado a la naturaleza y al objeto del acto.

Precisamente, la interpretación sistemática, encuentra como soporte la existencia de un círculo hermenéutico entre las partes y el "todo" del texto del negocio: las cláusulas particularmente analizadas y el conjunto de ellas configuran "circularmente" el sentido del texto negocial³.

7. Asimismo, el artículo 209° del Código Civil, *"El error en la declaración sobre la identidad o la denominación de la persona, del objeto o de la naturaleza del acto, no vicia el acto jurídico, cuando por su texto o las circunstancias se puede identificar a la persona, al objeto o al acto designado"*.

El presente numeral regula el error obstativo indiferente, el cual es irrelevante como vicio si no da lugar a una cuestión de identidad que afecte la voluntad.⁴

Lohmann sostiene que *"el error obstativo también llamado por algunos error obstáculo o impropio constituye un error en la declaración de voluntad o en la transmisión de la misma. Se le denomina error impropio porque en realidad no está perturbada la formación de la voluntad del agente declarante. El proceso mental, el razonamiento que invita a las partes a tomar una decisión, no ha experimentado malformación alguna. En este orden de ideas, el error obstativo afecta a la voluntad de realizar un acto adecuado a la voluntad negocial, siendo esta última la que ha elaborado el propósito o intención de ciertos efectos o resultados. El error obstativo revela que se ha producido una disconformidad entre lo querido y lo declarado; es decir, la declaración ha venido a obstaculizar, por error, la voluntad que hay sanamente querida. La manifestación ha sido infiel a lo verdaderamente querido. La disconformidad señalada es involuntaria, claro está."*⁵

² CODIGO CIVIL: Art. 169: Artículo 169.- Interpretación sistemática: Las cláusulas de los actos jurídicos se interpretan las unas por medio de las otras, atribuyéndose a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas.

³ CODIGO CIVIL COMENTADO. Gaceta Jurídica, tomo I. Artículo 169, comentado por Eric Palacios Martínez., p. 745.

⁴ TORRES VASQUEZ, Aníbal. Acto Jurídico. Idemsa. 5ta. Edición. Lima 2000, p. 638-639.

⁵ JAIRO CIEZA MORA, EL ERROR: LAS CONSECUENCIAS JURÍDICAS DEL ERROR OBSTATIVO Y EL DISENSO ¿PORQUÉ NO ES INDEMNIZABLE EL DAÑO CUANDO EL VICIO



Y es indiferente, por cuanto no tiene relevancia en el acto jurídico, ya que del mismo (sus estipulaciones y la interpretación de las mismas) es posible identificar la declaración correcta en relación a la persona, al objeto del acto, o bien a alguna de sus estipulaciones.

- 8. Por lo expuesto, es menester realizar una interpretación sistemática del contenido del acto jurídico en cuestión para determinar la voluntad de las partes.

En la cláusula segunda de la escritura pública se estipula lo siguiente:

“(…)

CLAUSULA SEGUNDA: CONSTITUCIÓN DE LA HIPOTECA

POR MEDIO DEL PRESENTE DOCUMENTO, EL DEUDOR HIPOTECARIO CONSTITUYE HIPOTECA SOBRE EL INMUEBLE A FAVOR DEL BANCO HASTA POR LA SUMA DETALLADA EN EL ANEXO N° 01 (EN ADELANTE, EL “MONTO DEL GRAVAMEN”) CON EL OBJETO DE GARANTIZAR EL PAGO ESTRICTO Y OPORTUNO DE LA(S) OBLIGACIÓN(ES) SEÑALADA(S) EN EL ANEXO N°01 (EN ADELANTE, “LAS OBLIGACIONES GARANTIZADAS”) OTORGADAS A FAVOR DE LAS PERSONA(S) NATURAL(ES) Y/O JURÍDICA(S) CUYOS DATOS SE INDICAN EN EL ANEXO N° 01 (EN ADELANTE, EN SU CONJUNTO O INDIVIDUALMENTE, EL “GARANTIZADO”)

(…)

*****ANEXO 01*****

(…)

IV. OBLIGACIONES GARANTIZADAS

EL BANCO HA OTORGADO A FAVOR DEL GARANTIZADO LAS OBLIGACIONES GARANTIZADAS SIGUEINTES: =====

- a) *EL CONTRATO DE PRÉSTAMO EN MONEDA NACIONAL HASTA POR EL MONTO DE S/ 292,900.00 (DOSCIENDOS NOVENTA Y DOS MIL CON 00/100 SOLES) POR EL PLAZO DE 36 MESES O CUALQUIER RENOVACIÓN O PRÓRROGA DE LA MISMA;=====*
- b) *LAS OBLIGACIONES QUE DERIVEN DIRECTA Y/OINDIRECTAMENTE SIN RESERVA NI LIMITACIÓN ALGUNA, DE LOS PRÉSTAMOS, FINANCIAMIENTOS, LÍNEAS DE CRÉDITO Y/O CUALQUIER OTRA OPERACIÓN FINANCIERA, INTERESES COMPENSATORIOS, MORATORIOS Y/O PENALIDADES, COMISIONES, GASTOS, SEGUROS E IMPUESTOS QUE FUERAN PROCEDENTES, EN GENERAL, EN RESPALDO DE CUALQUIER OBLIGACIÓN SEAN ÉSTAS PRESENTE Y/O FUTURAS ASUMIDA POR EL*

FUE ADVERTIDO? La Revista “Actualidad jurídica”. Gaceta Jurídica Editores. Tomo 189. Agosto de 2009.



RESOLUCIÓN N° 524-2018-SUNARP-TR-A



GARANTIZADO Y/O EL DEUDOR HIPOTECARIO FRENTE AL BANCO, INCLUSO EN AQUELLAS OBLIGACIONES EN LAS QUE EL GARANTIZADO Y/O EL DEUDOR HIPOTECARIO TUVIERAN LA CONDICIÓN DE DEUDOR, ACEPTANTE, ENDOSANTE, DESCONTANTE, AVALISTA O FIADOR, ENTRE OTROS;=

- c) **LAS CONDICIONES DE CUALQUIER RENOVACIÓN, REESTRUCTURACIÓN O REFINANCIACIÓN DE LA(S) OBLIGACIÓN(ES) ASUMIDAS POR EL GARANTIZADO Y/O POR EL DEUDOR HIPOTECARIO, POR LO QUE NO SERÁ NECESARIO COMUNICACIÓN O CONSENTIMIENTO PREVIO O POSTERIOR DE ÉSTE ÚLTIMO PARA ELLO. =====**''

A tenor de lo señalado en la cláusula en cuestión se desprende que la hipoteca garantiza una obligación determinada y otras determinables. En cuanto a la obligación determinada existe discrepancia como se aprecia en el monto preciso de la misma.

En la medida en que el propósito de este Tribunal es comprender la voluntad de las partes mediante una interpretación sistemática del acto jurídico, de la revisión conjunta del acto jurídico no se tiene cláusula alguna que logre dilucidar la discrepancia en la medida en que es únicamente en la cláusula segunda, previamente citada, en que las partes hacen alusión a la obligación garantizada.

Por lo tanto, no es posible dilucidar la voluntad de las partes mediante la aplicación de una interpretación armónica y sistemática del acto jurídico analizado, no constituyendo el error bajo análisis un error obstativo indiferente.

9. El apelante ha alegado la aplicabilidad de lo estipulado por la Ley de Títulos Valores, la misma que hace referencia a que:

“Artículo 5.- IMPORTE DEL TÍTULO VALOR

(...)

5.2 En caso de diferencia del importe del título valor, expresado sea en letras o en números o mediante codificación, prevalecerá la suma menor; sin perjuicio que el interesado pueda hacer valer sus mayores derechos frente al obligado, por la vía causal”.

En efecto, es preciso realizar una remisión al ámbito de aplicación de la



ley⁶, la misma que expresamente establece que es aplicable a los valores que se regulan en ella. Por ello, pese a lo establecido por la Ley de Títulos Valores, esta disposición no es aplicable al caso en concreto debido a la facción de un instrumento público notarial especial.

En efecto, por aplicación del principio de especialidad normativa, este Tribunal debe acatar lo estipulado por el Decreto Legislativo N° 1049:

“Artículo 35.- Fechas del instrumento público

La fecha del instrumento y la de su suscripción, cuando fuere el caso, constarán necesariamente en letras. Deberá constar necesariamente en letras y en número, el precio, capital, área total, cantidades que expresen los títulos valores; así como porcentajes, participaciones y demás datos que resulten esenciales para la seguridad del instrumento a criterio del notario”

Además, el Decreto Legislativo N° 1049 no contiene norma expresa que establezca prevalencia en caso de discrepancia entre lo consignado en letras y números; sin embargo, establece que:

“Artículo 33.- Equivocaciones en un Instrumento Público

Se prohíbe en los instrumentos públicos notariales, raspar o borrar las equivocaciones por cualquier procedimiento. Las palabras, letras, números o frases equivocadas deberán ser testados y se cubrirán con una línea de modo que queden legibles y se repetirán antes de la suscripción, indicándose que no tienen valor. Los interlineados deberán ser transcritos literalmente antes de la suscripción, indicándose su validez; caso contrario se tendrán por no puestos.

En conclusión, el Decreto Legislativo N° 1049 establece cómo se debe proceder cuando hay un error detectado antes de la suscripción. En cuanto a las aclaraciones, el artículo 48 del Decreto Legislativo N° 1049 establece cómo debe hacerse cuando el instrumento notarial se encuentra ya suscrito por los otorgantes y autorizado por notario:

“Artículo 48.- Intangibilidad de un Instrumento Público.-

El instrumento público protocolar suscrito por los otorgantes y autorizado por un notario no podrá ser objeto de aclaración, adición o modificación en el mismo. Ésta se hará mediante otro instrumento público protocolar y deberá sentarse constancia en el primero, de haberse extendido otro instrumento que lo aclara, adiciona o modifica. En

⁶ *“Artículo 277°.- Aplicación de la Ley 2777.1 La presente Ley es de aplicación a los valores que se regulan en ésta, cualquiera que fuere el soporte en el que consten, ya sea en títulos o mediante representación por anotación en cuenta; así como a los que por norma legal posterior pueda crearse, salvo disposición legal expresa distinta o se haga reserva, limitación exclusión. (...)”*



RESOLUCIÓN N° 524-2018-SUNARP-TR-A

el caso que el instrumento que contiene la aclaración, adición o modificación se extienda ante distinto notario, éste comunicará esta circunstancia al primero, para los efectos del cumplimiento de lo dispuesto en este párrafo.

(...)'':

Por lo tanto, habiendo expuesto el razonamiento de este Tribunal, le corresponde al interesado amparar su pretensión de acuerdo a lo dispuesto por el precitado Decreto Legislativo y proceder a presentar el instrumento protocolar que corresponde conforme a Ley.

El título cuenta con prórroga para resolver concedida mediante Resolución N° 132-2018-SUNARP/PT de fecha 31.05.2018, expedida por el Presidente del Tribunal Registral.

Estando a lo acordado por unanimidad, con la intervención de los vocales (s) Víctor Javier Peralta Arana y Esbén Luna Escalante autorizados por Resolución N° 278-2017-SUNARP/SN del 27.12.2017 y N° 180-2018-SUNARP/SN del 18.07.2018, respectivamente y el vocal Luis Alberto Aliaga Huaripata autorizado por Resolución N° 176-2018-SUNARP/SN del 18.07.2018.

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la observación formulada al título apelado por los fundamentos vertidos en la presente resolución.

Regístrese y Comuníquese



VÍCTOR JAVIER PERALTA ARANA

Presidente de la Quinta Sala
del Tribunal Registral

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Vocal del Tribunal Registral

ESBÉN LUNA ESCALANTE
Vocal (s) del Tribunal Registral