



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 990 -2015-SUNARP-TR-L

Lima, 21 MAYO 2015

APELANTE : ALFREDO PAINO SCARPATI
TÍTULO : N° 1194275 del 28/11/2014.
RECURSO : H.T.D. N° 012263 del 11/2/2015.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO (s) : COMPRAVENTA.

SUMILLA :

PAGO DEL PRECIO A LA FECHA DE SUSCRIPCIÓN DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA

Si en la minuta se ha señalado que el comprador cancelará el precio a la fecha de suscripción de la escritura pública, la suscripción de ésta constituye el comprobante de dicha cancelación, no requiriéndose declaración adicional al respecto y por consiguiente no corresponde la constitución de hipoteca legal alguna.



ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compraventa que versa sobre el predio inscrito en la partida electrónica N° 46714199 del Registro de Predios de Lima, en mérito del parte notarial de la escritura pública de compraventa del 5/3/2002 extendida ante notario de Lima Alfredo Paino Scarpati.

Asimismo se acompaña:
- Escrito del interesado del 17/12/2014.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Lima Eric Hugo Jesús Molina Palante, denegó la inscripción formulando la siguiente observación:

Subsiste la observación anterior:

Acto: Compraventa

En cuanto al estudio del título se advierte que no consta la cancelación total o parcial de la compraventa, por lo tanto se procederá a inscribir la hipoteca legal del monto total de la compraventa, de ser el caso sírvase adjuntar nuevo parte aclaratorio con la formalidad establecida.

La cancelación de un monto del precio requiere de la manifestación de voluntad expresa. En cuanto a la caducidad alegada, de conformidad con el artículo 120 del RIRP, ésta opera a los 10 años de inscrito el gravamen.

No existe manifestación de voluntad en absoluto en el sentido que el precio se haya pagado, además tratándose de uno de los elementos esenciales, debe fijarse su magnitud y el cumplimiento.



Base legal: Art. 141 del Código Civil, el suscrito no infiere indubitablemente una manifestación de voluntad en el sentido de dar por cancelado el precio de venta.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- Si existe manifestación de voluntad por parte de los vendedores, así la suscripción de la escritura pública por parte de los vendedores constituye manifestación de voluntad de éstos en el sentido que el precio se encuentra íntegramente cancelado, pues según la conclusión los vendedores se afirmaron y ratificaron en su contenido.
- De no haber sido así los vendedores no hubieran firmado la escritura pública y por el contrario se hubieran amparado en el artículo 1426 del Código Civil para negarse a firmar hasta que los compradores les hubieran pagado el íntegro del precio.
- Deberá tenerse presente que en la fecha de extensión de la escritura pública (año 2000) no existía la obligación a cargo de los Notarios de dejar constancia del uso de medios de pago, lo que explica que no se haya procedido a detallar el medio de pago con el que se canceló el íntegro del precio.



La posición adoptada por el Registrador vulnera el principio de legalidad previsto en la Ley del Procedimiento Administrativo General, pues de conformidad con el artículo 2 literal a) del numeral 24 de la Constitución Política del Perú, nadie está obligado a hacer lo que la ley no manda ni impedido de hacer lo que ella no prohíbe, no existiendo norma legal alguna que establezca la prohibición para que una manifestación de voluntad tácita se encuentre impedida o inhabilitada para contener y permitir una declaración de cancelación del saldo de precio.

- Lo que se ha pretendido en la presente calificación es que se emita una manifestación de voluntad respecto de algo (la cancelación del íntegro del precio) que anteriormente ya ha sido objeto de una manifestación de voluntad, siendo que sí ya se cuenta con la manifestación de voluntad exigida por ley, entonces no existe amparo legal para que se requiera una nueva manifestación.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

A fs. 245 del tomo 1342 y su continuación en la partida N° 46714199 del Registro de Predios de Lima está inscrito el predio ubicado en la Av. Humboldt Mz. J letra 17 de Pucusana, siendo sus propietarios las sociedades conyugales conformadas por Nestor Carlos Lau Kong y Carmen Amelia Marquez Montoya y Víctor Suazo Olmedo y Silvia Febres Serrón.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Walter Juan Poma Morales.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- Si habiéndose indicado en la minuta que el precio se cancelará a la fecha de la suscripción de la escritura pública y habiéndose suscrito la escritura pública, debe presentarse documento adicional en el que conste la cancelación del precio.

VI. ANÁLISIS

1. De acuerdo al artículo 1529 del Código Civil, mediante el contrato de compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero (contraprestación).

El precio es un elemento esencial en el contrato de compraventa que involucra la prestación obligatoria que debe de realizar el comprador de acuerdo a la forma pactada y determina la naturaleza del contrato.

2. El artículo 93 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, regula el contenido del asiento de inscripción de compraventa, señalando: *"En el asiento de inscripción de compraventa se consignará la circunstancia de haberse pagado total o parcialmente el precio. En este último caso, se extenderá simultáneamente el asiento de inscripción de la hipoteca legal respectiva, salvo renuncia expresa, la cual se hará constar en el asiento de inscripción de la compraventa.*

Asimismo, en su caso, se hará constar en el asiento si el precio fue pagado con dinero de terceros; en tal supuesto se aplica en lo pertinente lo dispuesto en la última parte del párrafo anterior".

El precio es un elemento indispensable en el contrato de compraventa y como se aprecia de las normas registrales, el determinar la cancelación del precio de la compraventa es un aspecto relevante en la calificación de una compraventa que proviene de dar cumplimiento al artículo 1119 del Código Civil, el cual señala que las hipotecas legales a que se refiere el artículo 1118¹ se constituyen de pleno derecho y se inscriben de oficio, bajo responsabilidad del registrador, simultáneamente con los contratos de los cuales emanen.

Las responsabilidades de las instancias registrales se determina así por la protección que la legislación realiza del vendedor con la constitución de este tipo de hipotecas, resultando necesario analizar las cláusulas del contrato de compraventa.

3. De otro lado, el contrato como acto jurídico importa necesariamente una manifestación de voluntad, la que de acuerdo al artículo 140 del Código Civil está destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas².

El artículo 141 del mismo código señala que la manifestación de voluntad puede ser expresa o tácita. Es expresa cuando se realiza en forma oral o escrita, a través de cualquier medio directo, manual o mecánico, electrónico u otro análogo.

En cuanto a la voluntad tácita, ésta se da según el mismo artículo 141 cuando se infiere indubitablemente de una actitud o circunstancia de

¹ Artículo 1118.- Además de las hipotecas legales establecidas en otras leyes, se reconocen las siguientes:

- 1.- La del inmueble enajenado sin que su precio haya sido pagado totalmente o lo haya sido con dinero de un tercero.
- 2.- La del inmueble para cuya fabricación o reparación se haya proporcionado trabajo o materiales por el contratista y por el monto que el comitente se haya obligado a pagarle.
- 3.- La de los inmuebles adquiridos en una partición con la obligación de hacer amortizaciones en dinero a otros de los copropietarios.

² Tratándose de contratos las relaciones jurídicas son patrimoniales.



comportamiento que revelan su existencia. La norma agrega que no puede considerarse que existe manifestación tácita cuando la ley exige declaración expresa o cuando el agente formula reserva o declaración en contrario.

En ese sentido, esta voluntad tácita no puede presumirse y el silencio no da mérito para la constitución de esta voluntad, salvo que expresamente la ley otorgue dicho significado; sin embargo, es la realización de la actitud o el cumplimiento de la circunstancia la que determina con certeza la manifestación de esta voluntad.

Corresponde analizar entonces si en el presente caso se configura la voluntad de las partes de dar por cancelado el precio, tal como lo señala el apelante

4. En la escritura pública de compraventa que versa sobre el predio inscrito en la partida 46714199 del 5/3/2002, que realizan las sociedades conyugales conformadas por: Silvia Nancy Febres Serrón - Víctor Suazo Olmedo y Nestor Carlos Lau Kong y Carmen Amelia Marquez Montoya a favor de la sociedad conyugal que conforman Julio César Huertas Rodríguez y Adriana Elizabeth Mendoza Alarcón, se encuentra inserta la minuta de compraventa de fecha 18/2/2002 en la que consta:

"**TERCERO:**

Precio de venta:

Las partes acuerdan que el precio de venta es por la suma de US\$ 13,000 (trece mil y 00/100 dólares americanos) que serán entregados con la firma de la escritura pública que la presente minuta origine". (Lo resaltado es nuestro).

El artículo 1558 del Código Civil refiere: "El comprador está obligado a pagar el precio en el momento, de la manera y en el lugar pactados. A falta de convenio y salvo usos diversos, debe ser pagado al contado en el momento y lugar de la entrega del bien. Si el pago no puede hacerse en el lugar de la entrega del bien, se hará en el domicilio del comprador"

Este artículo regula el aspecto temporal del pago del precio el que se realizará en un primer término y como regla general en el momento que las partes hayan acordado, por lo que corresponde analizar los términos descritos en la cláusula tercera de escritura pública antes citada.

5. En el presente caso consta de la minuta de compraventa del 18/2/2002 que el momento de pago ha sido pactado por las partes a la firma de la escritura pública, de esta forma la suscripción de la escritura constituiría el hecho a través de la cual se manifiesta la voluntad de la partes constituyendo a la vez el documento físico de la comprobación del pago, esto es, el cargo de lo que se pagó, pues de lo contrario, esto es sino existe una cancelación, la escritura no se suscribiría.

Siendo entonces que la suscripción de la escritura pública fue el 25/11/2002, es esta la fecha que acredita con certeza de que el pago fue realizado y cancelándose entonces el precio de venta no se produciría el supuesto para la configuración de la hipoteca legal por saldo de precio.

Por las razones expuestas debe de revocarse la observación.





RESOLUCIÓN No. - 990-2015-SUNARP-TR-L

En ese mismo sentido se ha pronunciado esta instancia en las Resoluciones N°s 1182-2009-SUNARP-TR-L del 24/7/2009, 569-2010-SUNARP-TR del 23/4/2010 y 728-2013-SUNARP-TR-L del 2/5/2013.

Interviene la Vocal (s) Rocío Zulema Peña Fuentes autorizada mediante Resolución N° 112-2015-SUNARP/PT del 12/5/2015 y modificada por Resolución N° 119-2015-SUNARP/PT del 14/5/2015.

Estando a lo acordado por unanimidad;

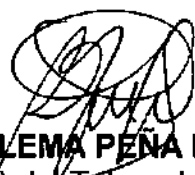
VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por el Registrador del Registro de Predios de Lima y disponer la inscripción del título, por los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.


Mirtha Rivera Bedregal
MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Presidenta de la Segunda Sala
del Tribunal Registral


WALTER JUAN POMA MORALES
Vocal del Tribunal Registral


ROCIO ZULEMA PEÑA FUENTES
Vocal (s) del Tribunal Registral

