



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 192 - 2013 - SUNARP-TR-L

Lima, 31 ENE. 2013

APELANTE : ANTONIO RONALD YUPANQUI ZENTENO.
TÍTULO : 43822 del 5/11/2012.
RECURSO : Escrito ingresado al Registro el 12/12/2012.
REGISTRO : Predios de Huancayo.
ACTO : COMPRAVENTA

SUMILLA

OBLIGATORIEDAD DE CONSIGNAR EN LA ESCRITURA PÚBLICA, EN LETRAS Y EN NÚMERO EL PRECIO DE LA COMPRAVENTA

En la escritura pública sí debe constar en número y en letras el precio de los inmuebles objeto de transferencia



OMISIÓN QUE NO CONLLEVA LA NULIDAD DE LA ESCRITURA PÚBLICA

La falta de indicación de la fecha de la minuta no origina la nulidad de la escritura pública.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Con el título venido en grado de apelación, se solicita la inscripción de la compraventa efectuada por Washington Pinzas Gallardo a favor de la sociedad conyugal Tacasa-Barrera, respecto de los predios registrados en las partidas 02010337 y 02010338 del Registro de Predios de Huancayo, en mérito del testimonio expedido por el Archivo Regional de Junín, de la escritura pública del 12/3/1993, extendida ante Notario Salvador Guevara Tello.

Asimismo se acompaña:

- Memoria descriptiva de los lotes 3 y 4 de la Mz. D, con firma de arquitecto.
- Plano de ubicación con firma de arquitecto

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de la Zona Registral VIII-Sede Huancayo Inés Fabiola Carrasco Aparicio, denegó la inscripción formulando la siguiente observación:

Respecto del testimonio de la escritura pública de fecha 12/3/1993:

1. En la cláusula primera se indica que los predios materia de la presente (Lts. 3 y 4 de la lotización Elena Tovar de Chipoco), constituyen las acciones que le corresponden al vendedor; sin embargo, revisado el antecedente registral, se advierte que son copropietarios de estos lotes Elena del Carmen, Graciela Susana María de Fátima y Washington Enrique Pinzas Chipoco; asimismo, no consta inscrita la adjudicación por división y partición a favor del vendedor, y al menos que se acredite lo último, el

vendedor no pudo intervenir sólo en la venta de los lotes sin representación de los copropietarios.

2. Asimismo, no pudo intervenir como albacea, sin la autorización expresa de los coherederos o del Juez debidamente acreditados, así como tampoco se puede advertir del testamento que la venta de los lotes materia de la presente son disposiciones del testador.

Por estas consideraciones y a efectos de subsanar lo advertido, deberá de adjuntar escritura pública ratificatoria del presente acto jurídico efectuado por los actuales propietarios.

Asimismo, revisado el instrumento notarial en mención, se advierte lo siguiente:

3. a) De la parte introductoria se advierte que no se ha cumplido con identificar correctamente a los intervinientes u otorgantes del acto jurídico.

b) El precio de la venta no ha sido consignado en números.

c) Se ha omitido consignar la fecha de la minuta.

Datos que debieron ser consignados de conformidad con lo normado por los artículos 35, 54 y 57 de la Ley 26002 (Ley vigente a la fecha de celebración de la escritura pública en mención)

Por lo que deberá de aclarar al respecto de conformidad con lo normado por el Art. 48 del D. Leg. 1049.

Base legal: Arts. 778, 797, 2010, 2011 del Código Civil. Arts. 31 y 32 del Reglamento general de los Registros Públicos. Res, 248-2008-SUNARP/SN. Decreto Legislativo 1049.



III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso en los términos siguientes:

- Doña Graciela Chipoco Tovar de Pinzas instituyó como heredero único y universal a su esposo Washington Pinzas Gallardo con 62.5% derechos y acciones y a sus tres hijos: Washington Pinzas Chipoco (12.5%), Elena del Carmen (12.5%) y Graciela Susana María de Fátima (12.5%), agregó que sus bienes son todos aquellos que aparezcan como propios al tiempo de su fallecimiento, trátase de bienes gananciales o los obtenidos por derechos sucesorios tal como aparece en el testimonio de la escritura de testamento otorgada por Graciela Chipoco Tovar de Pinzas del 27/4/1998, de manera que el testamento tiene la finalidad que el testador disponga la sucesión conforme a lo dispuesto por el Art. 852 del Código Civil, lo que resulta concordante con la jurisprudencia emitida por el Tribunal Registral (Res. 1477-2009).
- Cuando se faccionó el testimonio de compraventa de acciones y derechos otorgado por Washington Pinzas Gallardo a favor de Jael Albino Tacasa García y esposa, el 12/3/1993, ya se había producido el cese del cargo de albacea.
- En la introducción del documento de compraventa de acciones y derechos aparece claramente que el vendedor es Washington Pinzas Gallardo y el comprador es Jael Albino Tacasa García y esposa.
- No existe ninguna norma sustantiva que indique que el precio tenga que ser consignado en números.
- En el documento de compraventa que otorga Washington Pinzas Gallardo se puede verificar en la parte introductoria de la minuta:



INTRODUCCIÓN (...) en la ciudad de Huancayo a los 12 días del mes de marzo de 1993 ante mi Salvador Guevara Tello Notario Público de la provincia de Huancayo que autoriza y firma se hicieron presentes una de las partes en calidad de vendedor don Washington Pinzas Gallardo con sus demás generales de ley.

- Asimismo, la fecha cierta en el documento privado de compraventa sólo puede ser oponible entre los intervinientes, mas no de manera absoluta frente a terceros por lo que el comprador mantiene su adquisición; es más por mandato de la ley, la fecha cierta en un documento privado adquiere y produce eficacia jurídica como tal en el proceso desde la presentación del documento ante notario público, de conformidad con lo que dispone el Art. 245 del CPC.
- Al momento en que se realizó la compraventa se encontraba vigente la Ley del Notariado, aprobado por D.L. 26002, por lo que no puede exigírsele el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Decreto Legislativo 1049.
- Es la inserción de la minuta en la escritura pública la que otorga autenticidad y fecha cierta a la referida declaración de voluntad de los otorgantes, por lo tanto la fecha del contrato no está determinada por el acuerdo de voluntades ni por la fecha de la minuta, sino por la fecha del instrumento que la formaliza.
- El Registrador sobrepasa los límites de la calificación al solicitar la aclaración de un instrumento público otorgado por Notario que a la fecha está fallecido.



IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Los predios involucrados en la presente apelación son:

1. Partida 020103337: Lote de terreno D-3 ubicado en la Calle Cusco y la Av. Ferrocarril del distrito y provincia de Huancayo, del departamento de Junín.

En el As. C-1 se encuentra inscrito el dominio del inmueble a favor de Graciela Chipoco Tovar.

En el As. C 00002 está inscrito el traslado de dominio por sucesión testamentaria de la testadora Graciela Chipoco Tovar. La sucesión se encuentra conformada por:

- Washington Pinzas Gallardo (cónyuge supérstite)
- Elena Carmen Pinzas Chipoco (hija).
- Susana Graciela María de Fátima Pinzas Chipoco (hija).
- Washington Enrique Pinzas Chipoco (hijo).

En el As. C 0003 está registrada la traslación de dominio de los derechos y acciones que le correspondían a Washington Pinzas Gallardo, adquirida mediante sucesión testamentaria, conformada por :

- Pinzas Gonzales – Vigil Cristina Elena (nieta).
- Elena Carmen Pinzas Chipoco (hija).
- Susana Graciela María de Fátima Pinzas Chipoco (hija).
- Washington Enrique Pinzas Chipoco (hijo).

2. Partida 020103338: Lt. de Terreno N° D-4 ubicado en el Jr. Cusco del distrito y provincia de Huancayo, departamento de Junín.
En el As. C-1 se encuentra inscrito el dominio del inmueble a favor de Graciela Chipoco Tovar.

En el As. C 00002 está inscrito el traslado de dominio por sucesión testamentaria de la testadora Graciela Chipoco Tovar. La sucesión se encuentra conformada por el cónyuge superviviente: Washington Pinzas Gallardo y sus hijos: Elena del Carmen, Graciela Susana María de Fátima y Washington Enrique Pinzas Chipoco.

En el As. C 0003 está registrada la traslación de dominio de los derechos y acciones que le correspondían a Washington Pinzas Gallardo, adquirida mediante sucesión testamentaria, conformada por:
Cristina Elena Pinzas Gonzales – Vigil (nieta)
Elena Carmen Pinzas Chipoco.
Susana Graciela María de Fátima Pinzas Chipoco.
Washington Enrique Pinzas Chipoco.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Mirtha Rivera Bedregal.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

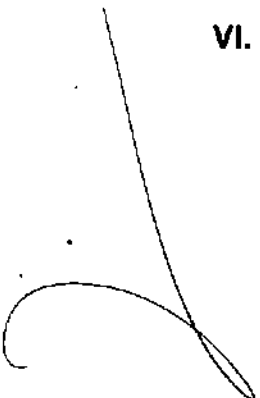
- Si quien comparece como vendedor cuenta con facultades para efectuar la transferencia.
- Si en la escritura pública debe constar en número y en letras el precio de los inmuebles objeto de transferencia.
- Si la falta de indicación de la fecha de la minuta origina la nulidad de la escritura pública.

VI. ANÁLISIS

1. Con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compraventa de los Lotes 3 y 4 de la Mz. D ubicado entre la calle Cusco y la Av. Ferrocarril del distrito y provincia de Huancayo, inscritos en las partida electrónicas N°s 02010337 y 02010338 del Registro de Predios de Huancayo, respectivamente, en mérito del testimonio de la escritura pública del 12/31993 otorgada ante el notario Salvador Guevara Tello, expedido por el Archivo Regional de Junín el 30/10/2012.

En la escritura pública comparece como vendedor Washington Pizas Gallardo en su calidad de cónyuge sobreviviente y albacea de la sucesión testamentaria Graciela Chipoco Tovar y como compradora la sociedad conyugal conformada por Jael Albino Tacsá García y Ana María Matilde Barrera Arce de Tacsá.

2. La inscripción ha sido denegada argumentando la Registradora que el vendedor Washington Pinzas Gallardo no tiene el dominio exclusivo de los predios ya que no consta inscrita a su favor la división y partición en la que se le asigne la titularidad del predio. Asimismo, indica que su intervención en la transferencia tampoco puede ser como albacea, pues no tiene autorización de sus coherederos o del Juez, siendo además que no fue disposición del vendedor el que pueda transferir el predio.





Corresponde analizar entonces si la intervención de quien comparece en calidad de vendedor Washington Pinzas Gallardo es suficiente para disponer de los inmuebles inscritos en las partidas N°s 02010337 y 02010338 del Registro de Predios de Huancayo.

3. Inicialmente el dominio de los predios objeto de transferencia, le correspondieron a Graciela Chipoco Tovar, quien lo adquirió en mérito de la escritura de división y partición del 8/11/1986 extendido ante el Notario Francisco Zevallos Ramírez.

En el As. C 00002 de las partidas N°s 02010337 y 02010338 está inscrito el traslado de dominio por sucesión testamentaria de la testadora Graciela Chipoco Tovar, quien falleció el 17/5/1990. La sucesión se encuentra conformada por:

- Washington Pinzas Gallardo (cónyuge supérstite)
- Elena Carmen Pinzas Chipoco (hija).
- Susana Graciela María de Fátima Pinzas Chipoco (hija).
- Washington Enrique Pinzas Chipoco (hijo).



4. La compraventa que se solicita inscribir se encuentra contenida en la escritura pública del 12/3/1993, fecha en la cual la propietaria del predio ya había fallecido (17/5/1990) y si bien la inscripción se efectuó en el año 2006, de conformidad con el artículo 660 del Código Civil, desde el momento de la muerte de una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se transmiten a sus sucesores; ello implica que la propietaria a la fecha de la transferencia era la sucesión testamentaria de Graciela Chipoco Tovar, conformada por las personas cuyo derecho se encontraba registrado en el As. C 00002 y de la cual el Sr. Washington Pinzas Gallardo era uno de los herederos.

El artículo 844 del Código Civil señala que si hay varios herederos, cada uno de ellos es copropietario de los bienes de la herencia, en proporción a la cuota que tenga derecho a heredar.

Por consiguiente, ante tal situación, no podría sólo uno de los herederos, como lo hace Washington Pizas Gallardo en su condición de cónyuge sobreviviente, disponer de los inmuebles, del cual no es propietario exclusivo al no habersele adjudicado los bienes a través de una partición, resultando consecuentemente de aplicación las normas de copropiedad, por el cual las decisiones sobre el bien común se adoptarán por unanimidad para disponer del bien, tal como lo establece el artículo 971 del Código Civil.

5. Asimismo, se indica en la escritura pública del 12/3/1993 que la intervención de Washington Pinzas Gallardo se realiza en su calidad de Albacea.

Revisado el testamento de Graciela Chipoco Tovar, contenido en la escritura pública del 27/4/1988, extendida ante la notaria Liova Schiaffino de Villanueva, se aprecia que la testadora señala, entre otros:

"Que es mi voluntad instituir como herederos únicos y universales a mi esposo Washington Pinzas Gallardo y sustitutoriamente a mi hijo Washington, a quienes los relevo de la obligación de prestar fianza (...)"

Se aprecia, entonces, que efectivamente el Sr. Washington Pinzas Gallardo fue designado como albacea. El albacea es la persona designada por el testador para el cumplimiento de las disposiciones de su última voluntad. Es

el artículo 787 del Código Civil, la norma que regula las obligaciones del albacea, entre las que se encuentra:

"(...)

7. *Vender los bienes hereditarios con autorización expresa del testador o de los herederos, o del juez, en cuanto sea indispensable para pagar las deudas de la herencia y los legados "*

En el presente caso, el testador no ha dejado dispuesto que disponga de sus bienes; del mismo modo, no se ha presentado la autorización del juez o de los demás herederos, de lo que se concluye que Washington Pinzas Gallardo no contó a la fecha de la escritura pública de transferencia con facultades para enajenar los predios inscritos en las partidas N^os 02010337 y 02010338.

Por lo tanto, corresponde confirmar el primer y segundo extremo de la observación.

6. De otro lado, es también materia de observación la ausencia de algunos requisitos en el documento con el cual se solicita la inscripción: Escritura pública del 12/3/1993, referidos a la falta de indicación del precio en número y la fecha de la minuta.



La escritura pública en virtud de la cual se solicita la inscripción de la compraventa ha sido extendida el 12/3/1993, ante el Notario de la provincia de Huancayo Salvador Guevara Tello, es decir que ha sido extendida al amparo de la Ley del Notariado aprobada por D.L 26002, actualmente derogada por el Decreto Legislativo 1049, que aprobó el vigente Decreto Legislativo del Notariado.

Corresponde analizar entonces los requisitos observados al amparo de la legislación derogada.

7. La naturaleza jurídica de la función notarial es el otorgar seguridad jurídica, a través de la fe pública de la que se encuentran investidos los actos y contratos que ante el notario se realizan. Por ello, los documentos expedidos en el ejercicio de su función se encuentran premunidos de una serie de formalidades, que permiten otorgar certeza de su realización en los términos señalados en el mismo.

Así, uno de los instrumentos que mayor formalidad reúne por su carácter solemne es la escritura pública, instrumento público protocolar que se realiza con la intervención del notario el que da fe de la realización del acto que se encuentra contenido en esta.

El Título II del derogado D.L. 26002 estableció los requisitos que debe reunir todo instrumento público protocolar entre los que se encuentra la escritura pública; así en los artículos 28 y ss se establecieron los requisitos que en general debe reunir todo instrumento público protocolar, y los artículos 52 y ss los requisitos propios de una escritura pública.

Sin embargo, la omisión de alguno de los requisitos previstos por la norma no necesariamente origina la nulidad del documento, ya que ello dependerá si la norma infringida es de orden público o no, para lo cual será necesario analizar el requisito infringido y su implicancia en la emisión del documento y en la celebración del acto¹.

¹ Así lo ha establecido esta instancia en la Res. 491-2011-SUANRP-TR-L del 13/7/2011.



8. El artículo 35 del D.Ley 26002, referido a los requisitos del instrumento público protocolar, estableció:

"(...)

Deberá constar necesariamente en letras y en números, 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".

En la cláusula cuarta de la escritura pública de transferencia se indica que el precio es de diez mil dólares americanos, que se paga al contado; esta cantidad ha sido señalada en letras mas no en números, observando por ello la Registradora.

Al respecto, cabe señalar que conforme lo establece el artículo 1529 del Código Civil: "Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero"; de ello se infiere que el precio es un elemento esencial del contrato de compraventa, del cual no tiene que existir duda alguna, razón por la que debe de encontrarse claramente establecido, por ello al consignarlo en letras y en números se otorga seguridad, la que se vería vulnerada si solo obrara en letras, de allí que el cumplimiento de este requisito que al efecto prevé el artículo 35 sí resulta obligatorio.

En tal sentido, se confirma el literal b) del tercer extremo de la observación.

9. Es otro de los requisitos observados por la Registradora el que no se haya indicado la fecha de la minuta. La minuta es el documento que contiene el contrato celebrado entre las partes y que cuenta con firma de abogado y que luego es elevado a escritura pública a efectos de rodearlo de solemnidades que lo convierten en un documento seguro en donde el profesional autorizado como es el Notario da fe de su realización del acto que contiene y que por ende no puede ser objeto de modificación sino en los términos que la Ley del Notariado lo establece. Es el artículo 58 del D.Ley 26002 el que estableció los supuestos en que la escritura pública necesariamente debe contener una minuta.

Sin embargo, la norma no refiere a que deberá señalarse la fecha de la minuta, y si bien como ya se dijo ésta contiene el contrato celebrado entre las partes, siendo que si es el contrato de compraventa de inmuebles sería la fecha que se realizó la transferencia del derecho de propiedad, debe tenerse en cuenta que la fecha cierta y que por ende produce fe de realización del acto es la de la escritura pública mas no la de la minuta, razón por la que este requisito puede ser obviado.

Por lo expuesto, se revoca el literal c) del tercer extremo de la observación.

10. Es también objeto de observación que no se ha cumplido con identificar a los comparecientes.

El artículo 54 del D.Ley 26002, establece los requisitos que debe contener la introducción, entre los que se encuentran:

c) Nombre, nacionalidad, estado civil y profesión u ocupación de los comparecientes; seguida de la indicación que proceden por su propio derecho.

d) El Documento Nacional de Identidad y los legalmente establecidos para la identificación de los extranjeros.



En el presente caso, se indica: "(...) se hicieron presentes de una parte en calidad de vendedor don Washington Pinzas Gallardo con sus demás generales de ley que se indican más adelante, vecino de la ciudad de Lima y de tránsito por esta ciudad, y de la otra parte en calidad de compradores don Jael Albino Tacsa García y esposa doña Ana María Matilde Barrera Arce de Tacsa, actualmente con sus generales de ley que se indican más adelante, igualmente vecinos de la ciudad de Lima, de tránsito por esta ciudad, quienes proceden usando sus propios derechos. Los comparecientes son peruanos mayores de edad, hábiles para celebrar toda clase de contratos e instruidos en el idioma castellano, a quienes de haberlos identificado doy fe, así como de haber dado cumplimiento a las prescripciones de los artículos cincuentitrés al cincuentiocho de la Ley del Notariado, Dec. Leg. 26002 (...)"

Se aprecia entonces que no se indicaron los requisitos a que hace referencia el artículo 54 antes mencionado; no obstante ello, debe tenerse en cuenta que la finalidad de los citados requisitos es la correcta identificación de la persona ante el notario, finalidad que sí se ha cumplido en el presente caso, puesto que el Notario ha dado fe de haberlos identificado en cumplimiento de los artículos 53 al 58, por lo que en este caso no debió ser materia de observación, debiéndose de revocar el literal a) del tercer extremo.

Con la intervención de la Vocal (s) Beatriz Cruz Peñaherrera, autorizada mediante Resolución Nº 427-2012-SUNARP/PT del 27/12/2012.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR el primer extremo, segundo extremo, literal b) del tercer extremo de la observación y **REVOCAR** los literales a) y c) del tercer extremo de la observación formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Huancayo al título señalado en el encabezamiento de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.


MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Presidenta de la Segunda Sala
del Tribunal Registral


LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Vocal del Tribunal Registral


BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA
Vocal (s) del Tribunal Registral