



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N° 261 - 2018 - SUNARP-TR-L

Lima, 02 FEB. 2018

APELANTE : **CARLOS ENRIQUE AYALA ALVARADO**
Notario de Lima

TÍTULO : N° 2425320 del 10/11/2017.
RECURSO : H.T.D. OSJL N° 0677 del 23/11/2017.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO (s) : Compraventa.

SUMILLA :

OMISIONES EN LA ESCRITURA PÚBLICA

La falta de indicación del domicilio del compareciente en la introducción de la escritura pública no es causal para denegar la inscripción, cuando aquel aparece en la minuta inserta. Más aún cuando el Notario hizo comparación biométrica del compareciente con la base de datos del Reniec y éste arroja el mismo domicilio.

Cuando el espacio en blanco se da luego de concluida la redacción de la escritura pública y la dación de la fe notarial, solo para efectos de la suscripción por parte de los otorgantes, no se infringe la prohibición contenida en el artículo 32 del D. L. del Notariado.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el presente título se solicita inscribir la cancelación de precio y levantamiento de hipoteca legal que otorga Mirtha Gardenia Landa Quevedo a favor de Adley Handel Landa Quevedo que aparece inscrita en el asiento D 00002 de la Partida N° 1284452 del Registro de Predios de Lima.

A tal efecto se presenta parte notarial de la escritura pública del 10 de noviembre de 2017 extendida por el notario de Lima Carlos Enrique Ayala Alvarado.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Lima Ricardo Luna Vallejos observó el título en los siguientes términos:

"Señor(es):

Visto lo escrito en la eskuela de observación presentada en vía de subsanación, se cumple con señalar que el mismo no levanta las observaciones formuladas; ya que para el efecto deberá adjuntar instrumento público correspondiente.

Respecto de la Resolución N° 1415-2009-SUNARP-Tr-L del 15/9/2009 que se adjunta, se advierte que no constituye Precedente de Observancia Obligatoria. Por lo tanto, no resulta obligatoria su aplicación.



Sin perjuicio de lo antedicho, es necesario indicar que cada observación se encuentra debidamente sustentada en la norma a que se hace referencia en cada una de ellas. Asimismo, a pesar de lo antes señalado, tiene expedido su derecho para interponer recurso de apelación.

En consecuencia, subsiste la esqueta de observación del 15/11/2017 en todos sus extremos:

1. En la introducción de la escritura pública se ha omitido expresar el domicilio de la otorgante: contraviniendo lo dispuesto por el literal c) del artículo 54 del D. Leg. N° 1049. Por lo tanto, sírvase subsanar conforme a ley.

2. En la conclusión del instrumento público se advierte que obra un espacio en blanco entre el final del último párrafo y la firma de la otorgante, el cual no ha sido salvado conforme a lo previsto por el artículo 32 del DS Leg. 1049, a fin de que no sea pasible de llenado alguno. Por lo tanto, sírvase subsanar conforme a ley.



III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El notario fundamenta el recurso de apelación señalando lo siguiente:

Considera que se ha denegado la inscripción del título sin considerar la Resolución N° 1415 -2009-SUNARP-TR-L, en la que se ha indicado que el domicilio de los comparecientes puede estar indicado en la minuta que constituye el cuerpo de la escritura pública.

La calificación refleja presunción de mala fe, deslizando en su texto la posibilidad que en la conclusión de la escritura pública firmada por la compareciente y autorizada por el notario pudiera (sic) "A fin de que no sea pasible de llenado alguno" sin tomar en cuenta lo que imperativamente establece el artículo 48 del D-. Leg. del Notariado.

Los principios constitucionales exigen que los funcionarios del Estado no pueden aplicar las normas en forma automática sin prever las circunstancias del caso concreto o las consecuencias que podrían ocasionarse.

La disciplina del Notariado es competencia del Colegio de Notarios y del Tribunal de Honor de los Colegios de Notarios; no es competencia registral observar la forma de los instrumentos elaborados por el Notario en ejercicio de su función.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

La Sección Dos, de primer piso, constituido por el sub lote 20-A de la Manzana E con frente a la av. El Polo, distrito de Lurigancho se encuentra inscrito en la Partida N° 12484452 del Registro de Predios de Lima.

El predio se encuentra inscrito a nombre de Adley Handel Landa Quevedo (As. C 00003)

En el asiento D 00002 consta la hipoteca legal constituida por Adley Handel Landa Quevedo a favor de Mirtha Gardenia Landa Quevedo hasta por la suma de US \$ 50,000.00 dólares americanos, en garantía del pago del precio

de venta registrada en el asiento C 00003 que antecede. Título archivado N° 2012-634662.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocal ponente Elena Rosa Vásquez Torres.

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

- Si la falta de indicación del domicilio del compareciente en la introducción de la escritura pública es causal para denegar la inscripción.
- Si el espacio en blanco entre la conclusión de la escritura pública y la firma de la otorgante es causal para denegar la inscripción.



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.

2. En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, establece que la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción.

La norma agrega que la calificación comprende también, la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho.

3. En los documentos notariales, el Registrador hará un control de legalidad de las formalidades extrínsecas en su emisión y del contenido del acto o negocio jurídico.

Así, le corresponde al Registrador calificar las formalidades jurídicas que el Decreto Legislativo del Notariado prescribe para la expedición de las escrituras públicas.

4. La escritura pública se encuentra rodeada de una serie de formalidades para garantizar la auténtica voluntad expresada por los otorgantes y/o intervinientes en los actos o contratos, dando fe el notario de conocerlos o de haberlos identificado.

El Decreto Legislativo del Notariado aprobado por D. L. N° 1049 y sus modificatorias, regula en su Sección Primera el Registro de Escrituras Públicas, señalando que la escritura pública comprende tres partes:



introducción, Cuerpo y Conclusión, estableciendo el artículo 54 los requisitos que deberá constar en la introducción, entre los que se encuentran:

- a) Lugar y fecha de extensión del instrumento.
- b) Nombre del notario.
- c) Nombre, nacionalidad, estado civil, **domicilio** y profesión u ocupación de los otorgantes; seguida de la indicación que proceden por su propio derecho.
- d) El documento nacional de identidad - DNI, los documentos de identidad o de viaje determinados para la identificación de extranjeros en el territorio nacional conforme a la normatividad sobre la materia, y la verificación de la respectiva categoría y calidad migratorias vigentes que lo autorice a contratar."
- e) La circunstancia de intervenir en el instrumento una persona en representación de otra, con indicación del documento que lo autoriza.
- f) La circunstancia de intervenir un intérprete en el caso de que alguno de los otorgantes ignore el idioma en el que se redacta el instrumento.
- g) La indicación de intervenir una persona, llevada por el otorgante, en el caso de que éste sea analfabeto, no sepa o no pueda firmar, sea ciego o tenga otro defecto que haga dudosa su habilidad, sin perjuicio de que imprima su huella digital. A esta persona no le alcanza el impedimento de parentesco que señala esta Ley para el caso de intervención de testigos.
- h) La fe del notario de la capacidad, libertad y conocimiento con que se obligan los otorgantes.
- i) La indicación de extenderse el instrumento con minuta o sin ella; y,
- j) Cualquier dato requerido por ley, que soliciten los otorgantes o que sea necesario a criterio del notario. (El resaltado es nuestro)



Los datos que deben constar en la introducción de la escritura pública están referidos a la identificación del contexto en el que se otorga la escritura pública, los que identifican a los comparecientes y si procede por derecho propio o como apoderado o mandatario, la constancia de la fe del notario de la capacidad, libertad y conocimiento suficiente con que se obligan los otorgantes.

5. Los requisitos señalados en el inciso c) del artículo 54 del D. L. del Notariado están referidos a los datos generales que identifican a los otorgantes, dando fe el notario que efectivamente las personas que comparecen son las que se señalan ser y las que realizan el acto o celebran el contrato que consta en la escritura pública.

El artículo 2 de la Constitución Política del Perú señala como uno de los derechos fundamentales de la persona, el derecho a su identidad. Dentro de la identidad se encuentra el nombre. El Artículo 9 del Código Civil señala que toda persona tiene derecho y el deber de llevar un nombre. En ese sentido, el nombre y el documento nacional de identidad (DNI) son los elementos que por excelencia identifican a una persona.

El inciso c) hace referencia además del nombre y documento de identidad, a otros elementos como son el estado civil, la nacionalidad, la ocupación profesión u ocupación y el domicilio. Elementos que si bien no resultan determinantes para la identificación de la persona sí coadyuvan a que esta se realice.

El domicilio es definido en el artículo 33 del Código Civil por la residencia de una persona en un lugar. Resulta cierto entonces que el domicilio es un dato que debe tener toda persona, más aún para contratar.

6. En el presente caso, la compareciente Mirtha Gardenia Landa Quevedo ha sido identificada por el Notario con los siguientes datos: Nombre,



nacionalidad, profesión u ocupación, estado civil, con número de documento nacional de identidad. No consta su domicilio. Consta además que el notario ha realizado la comparación biométrica de la compareciente con la base de datos del Reniec, de conformidad con el decreto legislativo N° 1232.

De la revisión del instrumento, consta que en la minuta que fue entregada al notario, sí consta su domicilio con indicación de la calle, del distrito, provincia y departamento de Lima; domicilio que se condice con el que aparece en Reniec y que el notario tuvo a la vista cuando realizó la comparación biométrica.

En tal sentido, por el principio de conservación de los actos, tal omisión, se tendría por subsanada al aparecer en la minuta inserta y coincidir con los datos que arroja el Reniec al hacerse la comparación biométrica.



Consecuentemente, la falta de indicación del domicilio en la escritura pública no es un defecto que afecta la eficacia documental del instrumento¹, por lo que no es causal para denegar la inscripción.

En este mismo sentido, se ha pronunciado esta instancia en la Resolución N° 1415-2009-SUNARP-TR-L.

Corresponde revocar el primer extremo de la observación.

7. En el segundo extremo de la observación, el Registrador advierte que en la conclusión del instrumento obra un espacio en blanco entre el final del último párrafo y la firma de la otorgante, el cual no ha sido salvado. El Registrador se fundamenta en el artículo 32 del D. L. del Notariado.

Efectivamente, se aprecia que el notario ha dejado un espacio en blanco en el lugar que indica el Registrador sin las líneas continuas que lo llenen.

El artículo 32 del D. L. del Notariado indica:

Los instrumentos públicos notariales no tendrán espacios en blanco. Éstos deberán ser llenados con una línea doble que no permita agregado alguno.

No existe obligación de llenar espacios en blanco, únicamente cuando se trate de documentos insertos o anexos, que formen parte del instrumento público notarial y que hayan sido impresos mediante fotocopiado, escaneado u otro medio similar bajo responsabilidad del notario.

Mediante dicha disposición normativa se pretende otorgar mayor seguridad jurídica al instrumento público notarial, ya que de esta manera se evita que se puedan utilizar los espacios en blanco dejados en el instrumento, para incorporar disposiciones posteriores a su otorgamiento o ajenas a la voluntad de los otorgantes, como también ajenas a la fe pública otorgada por el notario.

Al respecto, debe tenerse en cuenta, conforme lo señala el artículo 24 del D. L. del Notariado, que los instrumentos públicos notariales producen fe

¹ Art. 125 del D. Leg. del Notariado. Eficacia del documento

No cabe declarar la nulidad, cuando el instrumento público notarial adolece de un defecto que no afecta su eficacia documental.

respecto a la realización del acto jurídico y de los hechos y circunstancias que el notario presencie, por lo que se hace necesario adoptar aquellas medidas que eviten que el contenido del acto jurídico, o del hecho o circunstancia pueda ser alterado.

8. Los instrumentos públicos notariales pueden ser protocolares o extraprotocolares. Los instrumentos públicos protocolares son aquellos que conforman el protocolo notarial siendo estos la escritura pública, el testamento, el acta de protesto, el acta de transferencia de bienes muebles registrables, entre otros, señalados en el artículo 37 del D.L. del Notariado. Los instrumentos públicos extraprotocolares son las actas y las certificaciones que expide el notario y que se refieren a actos, hechos o circunstancias presenciadas.



Respecto a la escritura pública, como se señala en el artículo 51 del D.L. del Notariado, es todo documento matriz incorporado al protocolo notarial, debidamente autorizado por el notario, que contiene uno o más actos jurídicos.

La escritura pública tiene tres partes: la introducción, el cuerpo y la conclusión (Art. 52 de la misma ley). En la introducción se señala el lugar y fecha de extensión del instrumento, el nombre del notario, de los otorgantes, la ocupación, nacionalidad, estado civil, y documento de identidad, la fe del notario de la capacidad, libertad y conocimiento con que se obligan los otorgantes, entre otras circunstancias establecidas en el artículo 54.

El cuerpo de la escritura contiene el acto jurídico objeto de dicho instrumento público, contenido en minuta, cuando resulte exigible, y demás documentos insertos referidos a dicho acto, conforme se señala en el artículo 57.

En la conclusión de la escritura pública se consigna la fe notarial de haberes leído el instrumento por el notario o los otorgantes, a su elección, la ratificación, modificación o indicaciones de los otorgantes, la intervención de personas que sustituyen a otras, las omisiones que a criterio del notario deban subsanarse, la corrección de errores u omisiones que se adviertan, la constancia del número de serie de la foja donde se inicia y de la foja donde concluye el instrumento, la impresión dactilar y suscripción de los otorgantes, la suscripción del notario con indicación de las fechas de las firmas de los intervinientes, entre otras circunstancias señaladas en el artículo 59 del D.L. del Notariado.

9. La prohibición de dejar espacios en blancos se aplica en principio a todo el contenido del instrumento público, por lo que en el caso de la escritura comprendería a sus tres partes: introducción, cuerpo y conclusión.

Existe un supuesto en que resulta razonable que no exija llenar los espacios en blanco, sucede con los documentos insertos o anexos, que forman parte instrumentos público material y que hayan sido impresos mediante fotocopiado, escaneado u otro medio similar, bajo responsabilidad del notario, conforme se señala en el segundo párrafo del artículo 32 del D.L. del Notariado.

10. En el presente caso, existe cierto espacio en blanco entre la fe dada por el notario (de la firma e impresión del índice derecho de la compareciente, de



la fecha de conclusión del proceso de firma) y, la firma y huella efectiva de la compareciente.

Sin embargo, dicho espacio en blanco se da luego de concluida la redacción del instrumento público, con la palabra "De todo cuando doy fe".

Como se señaló precedentemente, mediante la prohibición de existencia de espacios en blanco en el documento notarial se busca dar certeza respecto de los alcances del acto jurídico, hecho o circunstancia contenido en el instrumento público; certeza que en el presente caso se encuentra satisfecha, porque el espacio en blanco se presenta sólo para efectos de la suscripción del documento público por los otorgantes, en razón que el notario ya dio fe de la suscripción del documento y de la conclusión del proceso de firmas no existiendo el peligro de que el instrumento pueda ser alterado luego de ello.

Por lo expuesto, esta instancia entiende que no se ha infringido la prohibición contemplada en el primer párrafo del artículo 32 del D.L. del Notariado, por lo que debe revocarse la observación del Registrador.

En este sentido se ha pronunciado esta instancia en la Resolución N° 1894-2009-SUNARP-TR-L.

Corresponde revocar el segundo extremo de la observación.

11. De otro lado, esta instancia advierte que el notario apelante Carlos Enrique Ayala Alvarado también ha sido apelante en las Resoluciones anteriores, N° 415-2009-SUNARP-TR-L y N° 1894-2009-SUNARP-TR-L, en las cuales se basa esta Sala para revocar las observaciones.


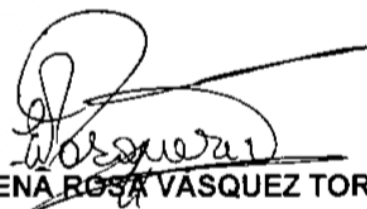
Al respecto, esta instancia considera pertinente invocarle al notario que presente sus instrumentos públicos al Registro sin omisión de las formalidades reseñadas, que si bien desde una interpretación finalista pueden ser salvadas por la segunda instancia, evitarían observaciones en la primera instancia y demora en la atención de sus títulos.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento y, proceder a su inscripción, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



ELENA ROSA VASQUEZ TORRES
Presidenta de la Primera Sala
del Tribunal Registral



PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral



ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Vocal del Tribunal Registral