



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. -2056-2017-SUNARP-TR-L

Lima, 13 SEP. 2017

APELANTE : LJUBICA NADA SEKULA DELGADO
Notaria de Lima
TÍTULO : N° 1200941 del 7/6/2017.
RECURSO : H.T.D. N° 09 07-2017 946 del 7/7/2017.
REGISTRO : Registro de Predios de Lima.
ACTO (s) : Transferencia de dominio.
SUMILLA :

DACIÓN EN PAGO E HIPOTECA LEGAL

"Tratándose de una transferencia de predio mediante dación en pago que se rige por las reglas de la compraventa, no corresponderá extender asiento de hipoteca legal cuando existe declaración expresa de las partes en el sentido que entre las prestaciones deducidas en el contrato existe la más perfecta compensación".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la transacción otorgada por la sociedad conyugal conformada por Santos Díaz Pedreros y María Esther Ramírez Quintana de Díaz a favor de la Cooperativa de Ahorro y Crédito Santísima Virgen de Cocharcas Ltda, respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° P01192506 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto se adjuntan los siguientes documentos:

- Parte notarial de la escritura pública de transacción del 26/2/1996 otorgada ante notaria de Lima Ljubica Nada Sekula Delgado.
- Parte notarial de la escritura pública de intervención y ratificación del 5/5/2017 otorgada ante notaria de Lima Ljubica Nada Sekula Delgado.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Lima Carmen Elizabeth Martínez Galván denegó la inscripción solicitada formulando observación en los términos siguientes:

"Señor(es):

En relación con dicho Título, manifiesto:

Vista la escritura de fecha 26/2/1996 otorgada ante notario público Ljubica Nada Sékula Delgado, cláusula segunda, fluye que los señores Santos Díaz Pedreros y María Esther Ramírez Quintana de Díaz son deudores de la Cooperativa de Ahorro y Crédito Santísima Virgen de Cocharcas LTDA. en su condición de FIADORES SOLIDARIOS, por la suma de **US\$ 8,000.00 dólares americanos**.

Sin embargo, en la cláusula quinta las partes declaran que se establece como precio del inmueble en **US\$ 10,000.00 dólares americanos**, con lo cual queda un saldo a favor de los transferentes, toda vez que la prestación originaria no se ha incrementado.




RESOLUCIÓN No. -2056-2017-SUNARP-TR-L

En sentido se requiere que las partes contratantes aclaren dicha circunstancia, en caso contrario, se constituirá hipoteca legal por el saldo a favor de los transferentes.

Base legal: artículos 31, 32 y ss. del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos".

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- 
- Que respecto a la observación es necesario tener presente que la transacción por dación en pago se efectúa según lo establecido en los artículos 1265 y 1266 del Código Civil vigente, por lo que se está generando el pago de una prestación diferente (pecuniaria) a la que debía cumplirse, supuesto que se configura al resultar inejecutable devolver el bien determinado, convirtiéndose en una obligación de dar suma de dinero como expresión equivalente a fin que el acreedor exprese su satisfacción, en este sentido al determinarse en el contrato la cantidad por la cual el acreedor recibe el bien en pago, esta transacción se regula por las reglas de la compraventa. Por lo tanto, cabe resaltar que en la minuta del 23/2/1996 se establece la cantidad por la cual el acreedor recibe el bien en pago y manifiesta su satisfacción otorgando efectos cancelatorios de la deuda.
 - Que en la cláusula quinta de la referida escritura los otorgantes declaran que existe la más perfecta compensación entre el valor del terreno que se transfiere y la deuda contraída y cuyo precio para los efectos del impuesto se fija en la suma de US\$ 10,000.00 dólares americanos y renuncian a toda acción rescisoria que por dolo, error, lesión y cualquier otro motivo o causa pudiera deducirse contra la firmeza y validez del presente documento.
 - Por lo expuesto argumenta que lo aludido por la registradora no es óbice para inscribir el acto jurídico, toda vez que no existe dispositivo legal alguno que indique de manera expresa el impedimento de la procedibilidad del presente acto, asimismo los otorgantes (deudores) declaran su conformidad respecto al acto (transacción) y renuncian a todo derecho que pudiera corresponderle al lote de terreno objeto del contrato.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° P01192506 del Registro de Predios de Lima

En la citada partida corre inscrito el lote 29 de la manzana G7, parcela A, de la urbanización popular Tahuantinsuyo, distrito de Independencia, provincia y departamento de Lima.

El dominio del predio *submateria* aparece registrado a favor de la sociedad conyugal conformada por Santos Díaz Pedreros y María Esther Ramírez Quintana.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Rosario del Carmen Guerra Macedo.

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

- Si procede extender asiento de hipoteca legal a favor de los transferentes.



VI. ANÁLISIS

1. El artículo 31 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP) define la calificación registral como la evaluación integral de los títulos presentados al registro con la finalidad de determinar la procedencia de su inscripción. Dicha labor a cargo de los registradores y del Tribunal Registral, respectivamente, implica llevar a cabo diversas acciones de verificación, comprobación, confrontación, entre otras.

Así, en el artículo 32 del mismo Reglamento, en concordancia con el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil, se han identificado aspectos calificables por las instancias registrales, entre los que se encuentran los siguientes:



"(...)

c) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados;

d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas;

e) Verificar la competencia del funcionario administrativo o notario que autorice o certifique el título;

(..)".

Por tanto, considerando los aspectos transcritos puede señalarse que la calificación comprende, entre otros, la verificación del cumplimiento de la formalidad de los documentos que se presentan al registro (título formal), así como la evaluación de la validez del acto o contrato materia de rogatoria (título material).

2. La dación en pago llamada también adjudicación en pago consiste en otorgar al acreedor una prestación distinta de la debida. De este modo, la satisfacción del interés del acreedor podrá llevarse a cabo mediante *solutio* (exacto cumplimiento de lo pactado), o de manera excepcional a través de la *satisfactio* (cumplimiento de una prestación distinta a la debida que por acuerdo de las partes, satisface la acreencia y libera al deudor).

Así, el artículo 1265 del Código Civil dispone que:

"El pago queda efectuado cuando el acreedor recibe como cancelación total o parcial una prestación diferente a la que debía cumplirse".

Asimismo, a continuación, el artículo 1266 establece que:

"Si se determina la cantidad por la cual el acreedor recibe el bien en pago, sus relaciones con el deudor se regulan por las reglas de la compraventa".

3. Felipe Osterling, comentado este artículo señala que "la equiparación de la *dation in solutum* al contrato de compraventa tiene profundas raíces históricas: ya en la época Justiniana la dación en pago se configuraba como un contrato semejante a la compraventa.

Los juristas medievales, con posterioridad, recogieron esta concepción, asimilando ambas figuras. En las actuales legislaciones, por tradición jurídica, se prevé preceptos similares a la norma bajo comentario.



RESOLUCIÓN No. 2056-2017-SUNARP-TR-L

En las doctrinas francesas y española, la asimilación de la *dation in solutum* a la compraventa ha alcanzado mayor difusión¹.

Es oportuno señalar que mediante Sentencia en Casación recaída en la causa N° 1708-98-Lima, publicada en el diario oficial El Peruano el 12/1/1999, la Corte Suprema de Justicia de la República se ha pronunciado en el siguiente sentido: "Son de aplicación a la dación en pago, las normas que regulan el contrato de compraventa".

En este orden de ideas, a la transferencia de un bien por dación en pago en la que se determina la cantidad por la cual el acreedor lo recibe, se le aplican las reglas del contrato de compraventa de bienes.



4. Mediante el presente título se solicita la inscripción de la transferencia de dominio respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° P01192506 del Registro de Predios de Lima, otorgada por la sociedad conyugal conformada por Santos Díaz Pedreros y María Esther Ramírez Quintana de Díaz a favor de la Cooperativa de Ahorro y Crédito Santísima Virgen de Cocharcas Ltda., en mérito a escritura pública del 26/6/1996 y su ratificatoria del 5/5/2017, ambas otorgadas ante notaria de Lima Ljubica Nada Sekula Delgado.

Ahora bien, de la revisión de la "minuta de transacción" inserta en la escritura pública del 26/2/1996 se aprecia que la transferencia fue pactada en los siguientes términos:

Segundo.- Los señores Santos Díaz Pedreros y su esposa María Esther Ramírez Quintana de Díaz son deudores de la Cooperativa de Ahorro y Crédito Santísima Virgen de Cocharcas Ltda. en su condición de fiadores solidarios en el pagaré s/n con vencimiento al cinco de octubre de mil novecientos noventitres, emitido a favor del señor Luis Juan Díaz Ramírez por la suma de US\$ 8,000.00 (Ocho Mil Dólares Americanos); más intereses, costas y costos.

Tercero.- Por el presente documento los señores Santos Pedreros y su esposa María Esther Ramírez Quintana de Díaz transfieren a favor de la Cooperativa de Ahorro y Crédito Santísima Virgen de Cocharcas Ltda. el lote de terreno número 29 (veintinueve) ubicado en la calle Mascaypacha manzana G-7 de la urbanización Tahuantinsuyo, del distrito de Independencia, en compensación por la deuda contraída con la cooperativa.

Cuarto.- En virtud del acuerdo que contiene la cláusula anterior la Cooperativa de Ahorro y Crédito Santísima Virgen de Cocharcas Ltda.; a partir de la presente minuta, es la propietaria del lote de terreno número 29 (veintinueve) ubicado en la calle Mascaypacha manzana g-7 de la urbanización Tahuantinsuyo, del distrito de Independencia.

Quinto.- Ambas partes declaran que existe la más perfecta compensación entre el valor del terreno que se transfiere y la deuda contraída y cuyo precio para los efectos del impuesto se fijan en la suma de US\$ 10,000.00 (Diez Mil Dólares Americanos) y renuncian a toda acción rescisoria que por dolo, error, lesión, y cualquiera otra causa o motivo que pudiera deducirse contra la firmeza y validez del presente documento".

Asimismo, mediante escritura del 5/5/2017 consta que las señoras Rosa María Torres Rosas de Ibarra y María Antonieta Morales Enriquez, en su condición de representantes de la Cooperativa de Ahorro y Crédito Santísima Virgen de Cocharcas Ltda., ratificaron la transferencia del predio declarando

¹ OSTERLING, Felipe y CASTILLO Freyre. Tratado de las Obligaciones. Biblioteca para leer el Código Civil. Vol. XVI. Tercera Parte. Tomo VIII. Pontificia Universidad Católica del Perú. Fondo Editorial 1999. Págs. 79-80.



RESOLUCIÓN No. -2056-2017-SUNARP-TR-L

además "(...) que la deuda se encuentra totalmente cancelada a satisfacción de la cooperativa, debiendo inscribirse la transferencia del predio a favor de la Cooperativa de Ahorro y Crédito Santísima Virgen de Cocharcas Ltda."

5. Al respecto, como ya se indicó la dación en pago es la acción de dar algo distinto a lo que se debía para pagar una deuda.

Así, por ejemplo, cuando debiéndose originariamente una suma de dinero para cancelar parte de esa deuda el deudor entrega un bien en pago, pueden presentarse dos situaciones:

- a) El bien se entrega en pago sin consignar su valor. En este caso no se aplican las reglas de la compraventa.
- b) Ambas partes establecen previamente el valor del bien que se entrega en sustitución (establecer el valor significa fijar el precio). En este caso sí procede aplicar las reglas de la compraventa.

Por ello el artículo 1266 del Código Civil citado precedentemente establece que si se determina la cantidad por la cual el acreedor recibe el bien en pago, sus relaciones con el deudor se regulan por las reglas de la compraventa. *Contrario sensu*, si no se determina la cantidad (valor) no se regirá por las normas que regulan dicho contrato.

6. Según se desprende de las cláusulas transcritas en el numeral 4 del análisis de la presente, la "minuta de transacción" otorgada por las partes contiene una dación en pago, pues mediante ella los señores Santos Díaz Pedreros y María Esther Ramírez Quintana (deudores) cancelan una obligación dineraria preexistente asumida ante la Cooperativa de Ahorro y Crédito Santísima Virgen de Cocharcas Ltda. (acreedora) con la transferencia en propiedad del lote de terreno inscrito en la partida electrónica N° P01192506 del Registro de Predios de Lima, esto es, mediante la entrega de un bien distinto.

Asimismo, habiendo las partes valorizado expresamente y de común acuerdo el bien materia de transferencia ("precio"), tenemos que se trata de una dación en pago que se regula por las reglas de la compraventa acorde con lo dispuesto en el artículo 1266 del Código Civil.

7. Ahora, con relación a la inscripción de la transferencia de predios mediante dación en pago o permuta, el artículo 103 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece que:

"Cuando se inscriba una transferencia por dación en pago o permuta, si el adquirente queda obligado al pago de alguna diferencia en dinero, deberá extenderse la hipoteca legal respectiva, salvo renuncia expresa, la cual se hará constar en el asiento. En el caso de dación en pago se consignará la obligación materia de cancelación total o parcial.

En los casos en que todo o parte de la contraprestación por la adquisición de un bien presente esté constituido por la obligación de transferir en permuta bienes inmuebles futuros, una vez acreditada en el Registro la existencia de dichos bienes, el adquirente de los mismos podrá solicitar la inscripción de su propiedad por el solo mérito al título archivado correspondiente" (El subrayado es nuestro).

Precisamente, la registradora afirma en su observación que de lo pactado en la escritura del 26/6/1996 se aprecia que no existe correspondencia entre el monto del crédito cancelado y el valor otorgado por las partes al predio transferido (US\$ 10,000.00 dólares americanos), de lo cual colige que existe



RESOLUCIÓN No. -2056-2017-SUNARP-TR-L

un saldo a favor de los transferentes, por lo que solicita que los otorgantes efectúen las aclaraciones respectivas; de lo contrario, extenderá asiento de hipoteca legal.

8. Sobre el particular, cabe indicar que la minuta materia de calificación contiene un acuerdo entre dos partes destinado a regular relaciones jurídicas patrimoniales, vale decir, un contrato o acto jurídico; en ese sentido, en caso surjan dudas respecto a los alcances de sus cláusulas, debe tenerse en cuenta los artículos 168, 169 y 170 del Código Civil, que contienen reglas para la interpretación de todo acto jurídico.



Así, conforme al artículo 168 del Código Civil, se puede afirmar que en nuestro derecho civil la interpretación de los actos jurídicos o contratos descansa en un criterio objetivo, es decir, que debe recaer en la voluntad manifestada que se presume que constituye la voluntad real de los otorgantes.

De otro lado, el artículo 169 del Código Civil contempla la posibilidad de interpretar las cláusulas del acto jurídico las unas por medio de las otras atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas, establece la regla de interpretación sistemática sobre la base del sentido general del acto o contrato. Finalmente conforme al artículo 170 del Código Civil, y aplicando una interpretación finalista del acto jurídico, las expresiones que tengan varios sentidos deben entenderse en el más adecuado a la naturaleza y al objeto del acto.

9. En aplicación de las normas de interpretación antedichas, podemos colegir que de ninguna de las cláusulas de la "minuta de transacción" consta que los otorgantes hayan declarado la existencia de un "saldo de precio" a favor de los transferentes; por el contrario, de la cláusula quinta consta que tanto la sociedad conyugal como la Cooperativa han manifestado expresamente "que existe la más perfecta compensación entre el valor del terreno que se transfiere y la deuda contraída".

En otros términos, en el presente caso, existe declaración expresa de las partes en el sentido que las prestaciones deducidas en el contrato guardan plena equivalencia entre sí, de lo cual se concluye que no existe saldo alguno a favor de los transferentes y, por ende, deviene innecesaria la extensión de hipoteca legal alguna.

Téngase presente además que el crédito objeto de cancelación no constituye una obligación determinada – como parece asumir la registradora –, sino determinable, pues además de la suma de **US\$ 8,000.00 dólares americanos** comprende las **costas, costos e intereses** respectivos, conforme se indica en la cláusula segunda de la minuta.

Bajo tales consideraciones, **se revoca la observación** formulada por la registradora.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, **y disponer su**



RESOLUCIÓN No. 2056-2017-SUNARP-TR-L

inscripción, previo pago de los derechos registrales correspondientes, conforme a los distintos fundamentos expuestos en el análisis de la presente.

Regístrese y comuníquese.




ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Presidenta de la Segunda Sala
del Tribunal Registral


MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Vocal del Tribunal Registral


LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Vocal del Tribunal Registral

