



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 2670-2017-SUNARP-TR-L

Lima, 24 NOV. 2017



APELANTE : DANIA EVELING MENDOZA HIRPANOCCA.
TÍTULO : N° 1355593 del 27/6/2017.
RECURSO : Escrito ingresado al Registro el 25/8/2017.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO (s) : Ratificación de compraventa.

SUMILLA :

COMPRAVENTA A FAVOR DE TERCERO

Procede la inscripción de la aceptación del derecho surgido de contrato en favor de tercero, formulada por los herederos del tercero, salvo que se hubiera estipulado lo contrario en el contrato.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la transferencia a favor de Enrique Manuel, Marco David y María Luz Macedo Morte, en mérito del reconocimiento y ratificación de la compraventa que se celebró a favor de su causante: William Edgar Macedo Reynoso sobre el predio inscrito en la partida 40138390 del Registro de Predios de Lima.

A tal efecto, se adjuntó la siguiente documentación:

- Parte notarial expedido por el notario de Arequipa el 27/6/2017 Gorky Oviedo Alarcón de la escritura pública de reconocimiento y ratificación de compraventa del 14/2/2017 extendida ante su despacho. La escritura fue otorgada por Marco David Macedo Morte, por su propio derecho y en representación de Enrique Manuel Macedo Morte y María Luz Macedo Morte.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Lima Manuel Edmundo Mejía Zamalloa realizó la siguiente observación:

1. De conformidad con el artículo 32 del TUO del RGRP, y atendiendo a que dentro de los alcances de la calificación del registrador, se encuentra la verificación de la autenticidad del documento, debiendo entenderse por esta la verificación de sellos y firmas de notarios, la competencia del funcionario y que el documento autentico no haya sido adulterado con posterioridad a la expedición del traslado (Resolución del Tribunal Registral N° 551-2008-SUNARP-TR-L), se precisa que se está remitiendo oficio al Notario de Arequipa Dr. Gorki Oviedo Alarcón para que certifique la veracidad del parte presentado.



2. Mediante escritura pública de fecha 14/02/2017 se solicita el reconocimiento y ratificación de compraventa, que otorga la sucesión de William Edgar Macedo Reynoso, sobre el inmueble inscrito en la partida N° 40138390 del Registro de Predios de Lima. Sin embargo, de la revisión del título archivado N° 582 de fecha 21/8/1981, se advierte que el contenido de la Escritura Pública de fecha 18/6/1981 no se ajusta al supuesto de Contrato a Favor de Tercero tal como lo concibe el artículo 1457 y ss- del CC, toda vez que en la Cláusula Cuarta de dicho instrumento no se encuentra tal transferencia sino la figura de anticipo de legítima de dinero otorgado por William Edgar Macedo Reynoso a favor de sus padres, y que dicho monto otorgado en anticipo fue utilizado para comprar dicho inmueble.

3. Se advierte un espacio en blanco (horizontal) que no ha sido llenado con la línea doble como dispone el artículo 32° de la Ley del Notariado D. Leg. 1049, el cual se encuentra en la conclusión de la escritura pública de fecha 14/2/2017 luego de la siguiente redacción: "...hoy a catorce de febrero del año dos mil diecisiete. - doy fe...".

En tal sentido, es preciso que remita un nuevo parte notarial de la mencionada escritura pública con la subsanación correspondiente, de conformidad con lo establecido en el artículo 48° de la Ley del Notariado D. Leg. 1049.

Base Legal: Artículos 31, 32 y 40 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, concordante con el artículo 2011 del Código Civil.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

- Con respecto a las observaciones 1 y 3 el registrador ha inaplicado el artículo 33 literal a.1) del Reglamento General de los Registros públicos, puesto que en anterior presentación – título 366570-2017 -, no existían.
- En cuanto a la observación 2 el registrador incurre en un grave error en cuanto a la naturaleza jurídica del título archivado, puesto que dicho título no contiene un anticipo de legítima consistente en dinero del Sr. William Macedo Reynoso en favor de sus padres, sino de un contrato en favor de tercero celebrado por Inmobiliaria Santa Caterina S.A. y Juan Enrique Macedo Tupayachi en favor de William Edgar Macedo Reynoso.
- De la cláusula cuarta de la escritura pública contenida en el título archivado no se desprende un anticipo del Sr. Willian Macedo en favor de sus padres, sino en todo caso, un anticipo de legítima de dinero del Sr. Juan Enrique Macedo Tupayachi en favor de Willian Edgar Macedo Reynoso.
- Además Willian Edgar Macedo Reynoso no participa en el acto, entonces no es posible que dé en anticipo de legítima si no obra su participación.
- Asimismo, se deja indicado expresamente que Juan Enrique Macedo Tupayachi "interviene en el presente contrato para los efectos de comprar el inmueble materia de este contrato para su hijo don Willian Macedo Reynoso".
- Varias veces se ha dejado indicado en la escritura que la compra del inmueble ha sido para su hijo Willian Macedo.
- El Tribunal Registral ha aceptado de manera uniforme que el contrato en favor de tercero, más la ratificación realizada por el tercero, genera efectos jurídicos reales y por tanto es inscribible en el Registro. (Resoluciones 269-2009-SUNARP-TR-T y 029-2010-SUNARP/TR-T).
- El artículo 1329 del Código Civil de 1936 (similar al contenido del artículo 1363 del código vigente), establecía que los contratos sólo producen efecto entre las partes que los otorgan y sus herederos; salvo en cuanto



RESOLUCIÓN No. 2670-2017-SUNARP-TR-L

a éstos, el caso que los derechos y obligaciones que proceden del contrato no sean transmisibles.

- Solicita se tenga en cuenta la Resolución N°829-2014-SUNARP-TR-L en la que se analiza el caso de la compra de acciones y derechos que efectúa Gabino Quispe Gonzales a favor de sus hijas, en la que utiliza además el dinero proporcionado por la abuela de éstas.
- El título debe acceder al registro, ya que adicionalmente a la referida manifestación de voluntad del presunto adquirente, corre en el título venido en apelación la escritura pública en la que los herederos del beneficiario ratifican la adquisición efectuada a su favor.



IV. ANTECEDENTE REGISTRAL


Registro de Predios de Lima

En la ficha N° 160489 que continúa en la partida electrónica N° 40138390 del Registro de Predios de Lima, corre inscrito el departamento 12 ubicado en el Jr. Montevideo N° 666 del Cercado de Lima, siendo su propietario la sociedad conyugal conformada por Juan Enrique Macedo Tupayachi y Leonor Reynoso Pacheco.

Registro de Testamentos de Arequipa:

Partida 11313710: Asiento C0001: Ampliación de testamento de Willian Edgar Macedo Reynoso, quien falleció el 12/11/2014.

En la cláusula tercera de su testamento señala:



"Para el caso de que el sobreviviente de los testadores decidiera no hacer uso de la fiducia establecida en la cláusula anterior, o en el supuesto de ejercitarla parcialmente y en este caso para los bienes restantes, ambos testadores nombran e instituyen herederos en todos sus bienes muebles e inmuebles, presentes y futuros por terceras e iguales partes, a sus tres hijos: Enrique Manuel, Marco David y María Luz Macedo Morte, por terceras e iguales partes entre ellos. Estableciendo sustitución vulgar a favor de sus respectivos descendientes y en su defecto el derecho de acrecer entre ellos."

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES


Interviene como ponente la Vocal Nora Mariella Aldana Durán.

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

- ¿Procede la inscripción de la aceptación del derecho surgido de contrato en favor de tercero formulada por los herederos del tercero?

VI. ANÁLISIS

1. De acuerdo con lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 2011° del Código Civil¹, los Registradores y el Tribunal Registral en sus respectivas instancias califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que



¹ Artículo 2011 del Código Civil (primer párrafo): Principio de rogación y legalidad: "Los Registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos. (...)".



resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

Asimismo, el Reglamento General de los Registros Públicos en su artículo 31° señala que la calificación es la evaluación integral de los títulos presentados al Registro con el objeto de determinar la procedencia de su inscripción, con la precisión de que en el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al Registro.



2. Con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción del reconocimiento y ratificación de compraventa a favor de William Edgar Macedo Reynoso y con ello la transferencia a favor de sus herederos, respecto del predio inscrito en la partida 40138390 del Registro de Predios de Lima.

Se acompaña a tal efecto el parte notarial de la escritura pública del 14/2/2017 extendida ante el notario de Arequipa Gorky Oviedo Alarcón en la que interviniendo Marco David, Enrique Manuel y María Luz Macedo Morte en sus calidades de herederos del tercero beneficiario aceptan y ratifican en mérito del artículo 1459 del Código Civil los términos y efectos de la compraventa que celebró Juan Enrique Macedo Tupayachi e Inmobiliaria Santa Caterina S.A a favor de su causante: William Macedo Reynoso contenida en la escritura pública del 18/6/1981.

3. En el asiento 2-c) de la ficha 160489 extendido en mérito del título archivado N° 582 del 21/8/1981 se publicita el dominio del predio a favor de Juan Enrique Macedo Tupayachi casado con Leonor Reynoso Pacheco quienes adquirieron el predio de su anterior propietaria Inmobiliaria Santa Caterina S.A. en mérito de la escritura pública de compraventa del 18/6/1981 extendida ante notario de Lima Rubén Mendieta Vergara encargado del oficio del notario Rafael Chepote Coquis.

En dicha escritura interviene Inmobiliaria Santa Caterina S.A. (Vendedora) y don Juan Enrique Macedo Tupayachi en calidad de comprador, habiéndose dejado indicado respecto de este último que:

"interviene en el presente contrato para los efectos de comprar el inmueble materia de este contrato para su hijo don William Macedo Reynoso".

Asimismo, en la minuta se ha señalado:

"(...) y por otra parte Juan Enrique Macedo Tupayachi, quien compra para: William Macedo Reynoso, su hijo (...)"

Y en la cláusula cuarta de dicho contrato se indica:

"El comprador señala que el importe de dinero con que compra el inmueble para su hijo William Macedo, es de su propio peculio, realizando el pago en calidad de anticipo de legítima, razón por la cual, dicha cantidad será materia de colación en el momento de producirse la transmisión hereditaria"



RESOLUCIÓN No. -2670-2017-SUNARP-TR-L

La escritura pública además es suscrita por Aniceta Leonor Reynoso, quien es la esposa del compareciente Juan Enrique Macedo Tupayachi a favor de quien está también extendido el asiento de dominio 2-c)², con lo que se acredita su intervención en la citada compraventa.



De lo expuesto, queda claro que la intervención de Juan Enrique Macedo Tupayachi en el contrato fue con su propio dinero y para comprar el predio para su hijo William Macedo Reynoso.

Siendo ello así no resulta exacta la observación del registrador referida a que William Edgar Macedo Reynoso está anticipando un monto de dinero a favor de sus padres con el que ha comprado el predio.

4. El apelante señala en su recurso que la voluntad de las partes intervinientes en la escritura pública del 18/6/1981 fue la de celebrar un contrato en favor de William Macedo Reynoso.

El artículo 1345 del Código Civil de 1936, norma que se encontraba vigente a la fecha de celebración del contrato estableció:

“Aquél que estipulare en favor de un tercero tiene derecho de exigir el cumplimiento de la obligación.

El mismo derecho incumbe al tercero cuando así resulte del fin contemplado en el contrato”.

Ahora bien, la declaración del tercero de hacer uso del derecho a su favor ha sido efectuada por los herederos del tercero beneficiario mediante la escritura contenida en el título venido en grado. La escritura se ha otorgado el 27/6/2017, por lo que resultan aplicables a dicha declaración las normas del Código Civil de 1984.

Al respecto, el artículo 1459 del Código Civil de 1984 dispone que la declaración de hacer uso del derecho puede ser efectuada por los herederos del tercero beneficiario, salvo pacto distinto.

En este caso, el contrato a favor de tercero contenido en la escritura pública del 18/6/1981 no contiene pacto distinto, por lo que resulta válido que los herederos del tercero beneficiario declaren su aceptación. De este modo, la transferencia en favor del tercero se torna eficaz.

Por las razones expuestas **se revoca el extremo 2 de la observación.**

5. De otro lado, tenemos que los instrumentos públicos notariales son aquellos documentos que expide, extiende o autoriza el notario en ejercicio de su función, rodeados de una serie de formalidades que garantizan su autenticidad y producen fe respecto a la realización del acto jurídico, de los hechos y circunstancias que el notario presencie.

El Decreto Legislativo del Notariado - Decreto Legislativo N° 1049 -, por ello establece los requisitos generales que debe contener todo instrumento público, entre los que se encuentra su extensión en caracteres legibles³, la

² Como parte de la sociedad conyugal que forma con Juan Enrique Macedo Tupayachi.

³ Artículo 31.- Forma de Extender un Instrumento Público



forma de corregir equivocaciones⁴, la forma de redacción⁵ y la formalidad de las fechas del instrumento⁶, entre otras.

Entre los requisitos y formalidades se ha regulado el tema de los espacios en blanco, en los instrumentos públicos notariales, disponiéndose así:

“Artículo 32.- Espacios en Blanco

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”.

La finalidad de dicho dispositivo es evitar la alteración del instrumento una vez que ha sido expedido.

En el presente caso se advierte que efectivamente como lo señala el Registrador consta en la última foja de la escritura a continuación de la fecha de suscripción, un espacio en blanco sin haberse cerrado con doble línea, aspecto que deberá ser corregido y por ende presentar nuevo parte notarial.

Por las razones expuestas se **confirma el extremo 3 de la observación.**

6. El apelante refiere que en anterior presentación – 366570 del 16/2/2017 – , este aspecto de los espacios en blanco de la escritura pública no fue observado.

El artículo 33 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos regula las reglas de calificación, estableciendo:

a) En la primera instancia:

a.1) Cuando el Registrador conozca un título que previamente haya sido liquidado u observado por otro Registrador, salvo lo dispuesto en el literal c), no podrá formular nuevas observaciones a los documentos ya calificados. No obstante, podrá dejar sin efecto las formuladas con anterioridad.

a.2) Cuando en una nueva presentación el Registrador conozca el mismo título o uno con las mismas características de otro anterior calificado por él

Los instrumentos públicos notariales deberán extenderse con caracteres legibles, en forma manuscrita, o usando cualquier medio de impresión que asegure su permanencia.

4 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.

5 Artículo 34.- Redacción de un Instrumento Público

En la redacción de instrumentos públicos notariales se podrán utilizar guarismos, símbolos y fórmulas técnicas.

No se emplean abreviaturas ni iniciales, excepto cuando figuren en los documentos que se inserten.

6 Artículo 33.- Fecha del instrumento público

La fecha del instrumento y la de su suscripción, cuando fuere el caso, constarán necesariamente en letras.

(...)





RESOLUCIÓN No. -2670-2017-SUNARP-TR-L

mismo, aunque los intervinientes en el acto y las partidas registrales a las que se refiere sean distintos, sin perjuicio de lo dispuesto en el literal c), procederá de la siguiente manera:

(...)

Tratándose de títulos anteriores tachados por caducidad del asiento de presentación, sólo se aplicará lo dispuesto en este literal cuando el título es nuevamente presentado dentro del plazo de seis meses posteriores a la notificación de la tacha y siempre que el presentante no hubiera retirado los documentos que forman parte del título.

Al respecto, debe señalarse que si bien en virtud de lo expuesto existen reglas que observar en la calificación a efectos de evitar la solicitud de distintos requisitos para la inscripción de un mismo acto sustentado en los diferentes criterios de los registradores; en este caso existe una infracción a norma expresa como lo es el Decreto Legislativo del Notariado.

7. En el primer extremo de la observación se pone en conocimiento del interesado la consulta realizada al notario de Arequipa Gorky Oviedo Alarcón respecto de la autenticidad del parte notarial y de los sellos y firmas puestos en la escritura pública del 14/2/2017⁷ expedida por su despacho; advirtiéndose que mediante HTD. N° 64363 del 15/8/2017 el citado notario ha dado respuesta confirmando su autenticidad y la de las firmas y sellos.

Consecuentemente se **deja sin efecto el extremo 1 de la observación.**

Con la intervención de la vocal (s) Jessica Giselle Sosa Vivanco autorizada mediante la Resolución N° 252-2017-SUNARP/PT del 30/10/2017.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

DEJAR SIN EFECTO el extremo 1, **REVOCAR** el extremo 2 de la observación y **CONFIRMAR** el extremo 3 de la observación, conforme a los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



NORMA MARIELLA ALDANA DURAN
Presidenta de la Tercera Sala
del Tribunal Registral

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
Vocal del Tribunal Registral

JESSICA GISELLE SOSA VIVANCO
Vocal (s) del Tribunal Registral

⁷ Con la que se solicita la inscripción del título bajo análisis.