



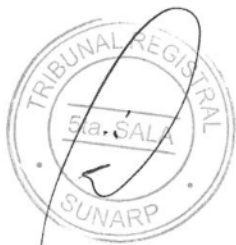
PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

**TRIBUNAL REGISTRAL**  
**RESOLUCIÓN N° 448-2017-SUNARP-TR-A**

Arequipa, 24 de julio de 2017.



**APELANTE** : **ELIANA DOLORES OROSCO MACEDO**  
**TÍTULO** : **219276 DEL 30.01.2017**  
**RECURSO** : **10187 DEL 25.04.2017**  
**REGISTRO** : **PREDIOS - AREQUIPA**  
**ACTO** : **DACION EN PAGO**  
**SUMILLA** :

**DACIÓN EN PAGO**

*“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 la 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). Si se valoriza la cantidad por la cual se recibe el bien en pago se regula por las normas de la compraventa, en cuyo caso será necesario que en la escritura conste expresamente el valor respectivo; en caso contrario no será exigible que se consigne expresamente tal dato en la escritura pública, no regulándose por las normas del contrato de compraventa.”*

**I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA**

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de una Dación de Pago que otorga Peregrina Elena Barrios Arapa a favor de Uriel Orosco Valencia respecto del inmueble ubicado en Manzana O, Lote 68 C Zona 1 del Centro Poblado Pedregal Norte, del distrito de Majes provincia de Caylloma Departamento de Arequipa, inscrito en la partida N° P06145022 del Registro de Predios de Arequipa.

Para dicho efecto se ha presentado la siguiente documentación:



- a. Solicitud de inscripción de título.
- b. Copia simple de DNI del solicitante
- c. Parte Notarial de la escritura pública de Dación de Pago de fecha 24.06.2016.
- d. Parte Notarial de aclaración de dación de pago de fecha 23.01.2017 otorgada ante notario de Arequipa Rubén Raúl Bolívar Callata.
- e. Recurso de apelación

## II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de la Zona Registral N° XII, Sede Arequipa, Delni Cuadros Escobedo, emitió la esquila de observación conforme a los siguientes fundamentos:

*"(...)*

*- Vista la subsanación presentada se reitera parcialmente la observación anterior.*

*2.1.- De las Escrituras presentadas, se desprende que debe tenerse presente que el valor del inmueble y demás cifras deben constar en números y letras.*

*Por lo que deberá otorgar la aclaración/ rectificación de ley.*

*(...)"*

## III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente fundamenta su apelación bajo los siguientes argumentos:

- Que la Escritura Pública de fecha 30.01.2017 ya fue observada y presentada nuevamente con la aclaración respectiva por lo que considera que la escritura ya se encuentra clara.
- Que conforme la observación la escritura de aclaración ya contiene las correcciones que indica el registrador.



#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la Partida Registral N° P06145022 del Registro de Predios de la Zona Registral N° XII - Sede Arequipa, figura inscrito el inmueble ubicado en Manzana O, Lote 68 C Zona 1 del Centro Poblado Pedregal Norte, del distrito de Majes provincia de Caylloma Departamento de Arequipa, siendo su titular registral Peregrina Elena Barrios Arapa .



#### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal(s) Luis Eduardo Ojeda Portugal. De lo expuesto y del análisis del caso a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- Si resulta necesario otorgar escritura aclaratoria donde se consigne el valor del bien inmueble y el mismo conste en números y letras.

#### 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.

Asimismo, la calificación se realiza en el marco de la aplicación de los principios registrales, que constituyen los rasgos fundamentales que sustentan el derecho registral, delimitando de ese modo los alcances de la calificación registral.

2. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de transferencia en merito a escritura pública de dación en pago que otorga Peregrina Elena Barrios Arapa a favor de Uriel Orosco Valencia ,



## RESOLUCIÓN N° 448-2017-SUNARP-TR-A

respecto del predio inscrito en la Partida N° P06145022 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa.



La registradora a cargo, formula esquela de observación señalando que revisada la escritura pública se desprende que debe tenerse presente que el valor del inmueble y demás cifras deben constar en números y letras.

Por lo que corresponde a esta instancia determinar si se requiere otorgar otra escritura pública aclaratoria bajo los términos establecidos en la esquela apelada.

3. 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: *“El pago queda efectuado cuando el acreedor recibe como cancelación total o parcial una prestación diferente a la que debía cumplirse”*.

Asimismo, el artículo 1266 del Código Civil 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”*.

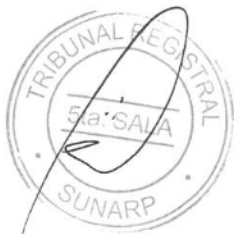
4. Felipe Osterling, comentado este artículo señala que *“la equiparación de la datio in solutum al contrato de compraventa tiene profundas raíces históricas: ya en la época Justiniana la dación en pago se configuraba como un contrato semejante a la compraventa.*

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 N° 448-2017-SUNARP-TR-A

En las doctrinas francesas y española, la asimilación de la *datio in solutum* a la compraventa ha alcanzado mayor difusión<sup>1</sup>.



Es oportuno señalar que mediante sentencia casatoria de la causa 1708-98-Lima, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 12/1/1999, la Corte Suprema 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.

5. Ahora bien, revisada la escritura pública de dación en pago de fecha 24.06.2016 otorgada ante Notario de Majes Rubén Raúl Bolívar Callata, se tiene lo siguiente:

" (...)

2°. *El dador tenía una deuda a favor del adquirente, ascendente a 60 000.00 nuevos soles de la cual se le cancelo la suma de 30.000.00 nuevos soles, dándole en pago el referido inmueble como consta de la acta de conciliación que celebramos ambas partes con fecha 08 de agosto del 2011, cancelando dicho monto con ese inmueble, que se valorizo por el mismo valor, el saldo de la deuda lo cancelo mi garante Napoleón Escarza Mayca.*

3°. *Por tanto, el dador procede a otorgar esta escritura de dación en pago del inmueble ubicado en la manzana O, lote 68 C, Zona 1, del centro poblado pedregal norte del distrito de Majes provincia de Caylloma, departamento de Arequipa, Inscrito en la partida registral P06145022 del registro público de Arequipa a favor del adquirente, ad corpus, sin reversa de nada, con lo cual no tienen nada que reclamarse los contratantes, quienes saben la situación legal del bien.*

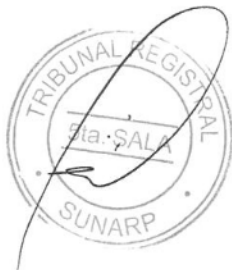
*Por lo que debe procederse a registrar esta dación en pago por la suma de 30.000.00 nuevos soles, cancelados en la partida registral nro. N° P06145021 de SUNARP, a favor del adquirente.*

<sup>1</sup> 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. Pág. 79-80.



## RESOLUCIÓN N° 448-2017-SUNARP-TR-A

Respecto de esta escritura pública el registrador le hace las siguientes observaciones:



- *Que en la escritura pública se debe tener presente que el valor del inmueble y demás cifras deben constar en números y letras.*
- *Se deberá presentar nuevo parte notarial de la escritura 285 de fecha 23.01.2017, puesto que el adjuntado no ha sido debidamente certificados por notario.*
- *Que la escritura no se encuentra acreditada en el módulo notario y que se actualice de los presentantes de la notaria.*

6. Por lo que se procede a realizar una escritura pública de aclaración de dación en pago de fecha 23.01.2017 otorgada ante Notario de Majes Rubén Raúl Bolívar Callata, de la cual se tiene lo siguiente:

*"(...)*

*2°- Dicha Escritura en su cláusula 3ra segundo párrafo, dice por error " Por tanto debe procederse a inscribir esta dación en pago, por la suma de 30,000.00 nuevos soles, cancelados, en la partida registral N° P06145021 de SUNARP , a favor del adquirente.*

*Por lo que aclaramos dicho párrafo, con el siguiente texto:*

*"Por tanto debe procederse a inscribir esta dación en pago, por la suma de 30,000.00 nuevos soles (Treinta mil Nuevos Soles) cancelados con dicha dación en pago, en la partida registral N° P 06145022 de SUNARP a favor del adquirente.*

*3° - Asimismo precisamos que ya no existe deuda pendiente entre las partes por ningún concepto.*

*4°- No existiendo dolo ni vicio que lo invalide, lo suscribimos.*

*(...)"*

El registrador a cargo vuelve observar señalando que en la escritura presentada debe tenerse presente que el valor del inmueble y demás cifras deben constar en números y letras.

Por lo tanto debemos dilucidar primero si en una escritura pública de transferencia por dación en pago se debe consignar el valor del bien, y el mismo debe estar consignado en letras y números.

7. 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.

- 8. En el caso submateria, tenemos que, en las escrituras públicas tanto en la de fecha 24.06.2016 y la escritura pública aclaratoria de fecha de 23.01.2017 en ambas se puede observar que las partes no consigna un valor para el bien inmueble de manera precisa, sin embargo hacen referencia al valor de la dación en pago en la que sí se encuentra consignada tanto en números como en letras la cual es de 30,000.00 (treinta mil nuevos soles), por lo que se presume que esta dación en pago es la misma a la del valor del bien inmueble, siendo así nos encontraríamos en el primer supuesto respecto de las Daciones en Pago es decir al establecer el valor significa fijar el precio. En este caso sí procede aplicar las reglas de la compraventa, por lo cual descartamos el primer supuesto, en consecuencia queda verificar si este valor consta en números y letras.

Pues bien, en el caso materia de análisis, realizando una interpretación sistemática en la Escritura Pública de Aclaración de fecha 23.01.2017 se puede observar que si se ha hecho constar el valor de los 30 000.00 (treinta mil nuevos soles) tanto en números como en letras, por lo que al ya encontrarse subsanada corresponde revocar la observación realizada por el registrador siendo innecesaria la presentación de nuevo



## RESOLUCIÓN N° 448-2017-SUNARP-TR-A

instrumento público, siendo esta cifra además la que tiene relevancia registral, sin que el registrador haya motivado debidamente algo diferente.

El título cuenta con prórroga para resolver concedida mediante Resolución N° 135-2017-SUNARP-TR-PT de fecha 29.05.2017, expedida por el Presidente del Tribunal Registral.

Estando a lo acordado por unanimidad, con la intervención del Vocal (s) Luis Eduardo Ojeda Portugal autorizado por Resolución N° 359-2016-SUNARP/SN del 30/12/2016, y del vocal Víctor Javier Peralta Arana, autorizado por Resolución N° 167-2017-SUNARP-PT del 06/07/2017.

### I. RESOLUCIÓN

**REVOCAR** la observación recaída en el título venido en grado, y disponer la inscripción del mismo, previo pago de los derechos registrales.

**Regístrese y comuníquese.**



**LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL**  
Presidente de la Quinta Sala  
del Tribunal Registral

**RAUL JIMMY DELGADO NIETO**  
Vocal de la Quinta Sala  
del Tribunal Registral

**VICTOR JAVIER PERALTA ARANA**  
Vocal (s) de la Quinta Sala  
del Tribunal Registral