



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL  
RESOLUCIÓN N° 615-2017-SUNARP-TR-A

Arequipa, 13 de octubre de 2017.



**APELANTE** : **KLEYTOON DIEGO GAMA LUNA.**  
**TÍTULO** : **N° 1062166 DEL 22.05.2017.**  
**RECURSO** : **N° 019062 DEL 02.08.2017.**  
**REGISTRO** : **PREDIOS - AREQUIPA**  
**ACTO** : **TRASLADO DE DOMINIO**  
**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.”*

**USO DEL SISTEMA DE VERIFICACIÓN BIOMÉTRICA POR HUELLA DACTILAR DEL RENIEC**

*“El uso del Sistema de Verificación Biométrica por comparación de Huella Dactilar tiene la finalidad de enfrentar los casos de suplantación de identidad cuando se solicita un servicio registral poniendo a disposición una herramienta tecnológica de seguridad brindada por el Reniec que permita acreditar la identidad de los administrados. De esa manera, la entidad se asegura que el administrado es quien dice ser y quien efectivamente solicita el servicio registral”.*

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

Mediante el título venido en grado en apelación se solicita la inscripción de transferencia de derechos vía dación en pago respecto del predio



## RESOLUCIÓN N° 615-2017-SUNARP-TR-A

ubicado en Mz. G, lote 10, Urbanización Corazón de María, distrito de José Luis Bustamante y Rivero, provincia y departamento de Arequipa.

Para tal efecto se acompaña los siguientes documentos:

- a) Solicitud de inscripción.
- b) Copia simple del DNI del presentante.
- a) Parte notarial de la escritura pública N° 695 de fecha 02.02.2017 expedido por el Notario Público de Arequipa César Fernández Dávila.
- b) Parte notarial de la escritura pública N° 1264 de fecha 29.04.2017 expedido por el Notario Público de Arequipa Gorky Oviedo Alarcón.
- c) Parte notarial de la escritura pública N° 1946 de fecha 28.06.2017 expedido por el Notario Público de Arequipa Gorky Oviedo Alarcón.
- d) Recurso de apelación.

## II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de la observación formulada por el Registrador Público (e) Edson Guillén Quequezana, cuyo tenor es el siguiente: **(Se reenumera para mejor resolver)**

“(…)

1. De la revisión de la escritura presentada vía subsanación, se observa que no se ha cumplido con valorizar el 50% de derechos materia de transferencia, por lo que previamente deberá presentar una Escritura Pública Aclaratoria al respecto, estableciendo la valorización de los derechos materia de trámite, con la autorización correspondiente para su presentación, conforme al Decreto legislativo N° 1049. Así como ingresar los datos correspondientes al Sistema Notarial, conforme a lo dispuesto por Resolución N° 115-2015-SUNARP/SN de fecha 20/04/2015.

2. Asimismo, de documentos presentados vía subsanación, se observa que no se ha cumplido con adjuntar el uso del Lector Biométrico, de conformidad con la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 181-2015-SUNARP-SN, por lo que previamente deberá presentar el documento que acredite el uso del Lector Biométrico al respecto, a fin de proceder conforme se solicita.

\* Estando a lo indicado, este despacho se reserva la calificación integral del presente título hasta que se efectúe la subsanación correspondiente.

(…)”



### III. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN

La apelante sustenta su recurso de apelación señalando lo siguiente:

- No se ha tomado en cuenta lo dispuesto por el art. 31° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, el cual establece de manera taxativa que la calificación del título se debe efectuar de manera integral. En el presente caso, en la escritura pública N° 695, en la cláusula segunda se encuentra la valorización del total del predio inscrito en la partida electrónica N° 1092526.
- En ese orden de ideas si, el 100% equivale a S/80 000.00 (ochenta mil soles) el 50% equivale de manera indefectible a S/40 000.00 (cuarenta mil nuevos soles).
- De acuerdo a lo establecido en la cláusula tercera de la escritura pública aclaratoria N° 1946 donde las partes establecen que la deuda es cancelada a entera satisfacción de los adquirientes y conformidad de la transferente, con la transferencia que alcanza al 50% cuota ideal del total del bien inmueble (...), de lo que se puede inferir sin duda alguna que siendo la deuda por el monto de S/40 000.00 (cuarenta mil soles) y con ello se está transfiriendo el 50% de derechos, en el mismo orden que se señala en el párrafo anterior, queda establecido que el 100% equivale al monto de S/ 80.000.00.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la partida registral N° 01092526, corre inscrito el inmueble ubicado en Mz. G, lote 10, Urbanización Corazón de María, distrito de José Luis Bustamante y Rivero, provincia y departamento de Arequipa, siendo sus copropietarias Emily Angelica Choque Castro, Esthela Stephanie Choque Castro y Siomara Valery Choque Castro.

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Walter Juan Poma Morales. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:





- Si corresponde establecer el valor de los derechos objeto de transferencia vía dación en pago.
- Si es exigible la utilización del Lector Biométrico cuando se ingresa documentación subsanatoria.



## VI. ANÁLISIS

1. Mediante el título venido en grado se solicita la inscripción de la transferencia de derechos vía dación en pago celebrada por Emily Angélica Choque Castro a favor de Gina Luna Pinto y Kleytoon Diego Gama Luna, para lo cual se ha presentado el parte notarial de la Escritura Pública N° 695 del 02.02.2017 otorgada ante Notario Público César Fernández Dávila, asimismo el parte notarial de la Escritura Pública N° 1264 (aclaratoria) de fecha 29.04.2017 y el parte notarial de la Escritura Pública N° 1946 (aclaratoria que deja sin efecto la Escritura Pública N° 1264) del 28.06.2017.
2. Revisada la Escritura Pública N° 695 de fecha 02.02.2017 otorgada ante Notario Público de Arequipa César Fernández Dávila, se tiene lo siguiente:

“(…)

*SEGUNDA: ASIMISMO LA TRANSFERENTE DECLARA QUE RESPECTO A TODOS SUS DERECHOS Y ACCIONES QUE A ESTE LE CORRESPONDEN, CON RELACIÓN AL INMUEBLE DESCRITO EN LA CLÁUSULA PRIMERA, SE ENCUENTRAN VALORIZADOS EN S/80 000.00 (OCHENTA MIL NUEVOS SOLES).*

*TERCERA: POR EL PRESENTE DOCUMENTO LA TRANSFERENTE DECLARA Y RECONOCE TENER OBLIGACIONES DINERARIAS CON LOS ADQUIRIENTES POR PRÉSTAMO DE DINERO, QUE LE HICIERAN A SU FAVOR, MEDIANTE CONTRATO PRIVADO DE MUTUO DINERARIO DE FECHA 24 DE SETIEMBRE DEL 2011, POR EL DE S/ 40 000.00 (CUARENTA MIL NUEVOS SOLES), DEUDA QUE SE CANCELA CON LA TRANSFERENCIA DEL 50% (CINCUENTA POR CIENTO) DEL TOTAL DE LOS DERECHOS Y ACCIONES QUE LE CORRESPONDEN A LA TRANSFERENTE RESPECTO DEL INMUEBLE DESCRITO EN LA CLÁUSULA PRIMERA, VÍA DACIÓN EN PAGO.*

(…)”.

Asimismo, mediante escritura pública N° 1264 del 29.04.2017 otorgada ante Notario Gorky Oviedo Alarcón; se aclara el acto de transferencia vía





## RESOLUCIÓN N° 615-2017-SUNARP-TR-A

dación en pago contenido en la escritura pública anteriormente descrita estableciendo que:

*“La cláusula TERCERA de la escritura pública aclarada debe decir: TERCERA: Por el presente documento LA TRANSFERENTE declara y reconoce tener obligaciones dinerarias con LOS ADQUIRIENTES por préstamo de dinero, que le hicieran a su favor, mediante contrato privado de mutuo dinerario de fecha 24 de setiembre del 2011, por el de S/ 40 000.00 (cuarenta mil nuevos soles), deuda que se cancela con la transferencia del total de los derechos y acciones que le corresponden a LA TRANSFERENTE respecto del inmueble descrito en la cláusula primera, vía dación en pago (...).*

*La cláusula CUARTA debe decir, “CUARTA; Por el presente instrumento y conforme ha quedado establecido en la cláusula que antecede que LA TRANSFERENTE con la transferencia realizada a favor de LOS ADQUIRIENTES las obligaciones de crédito tenidas con LOS ADQUIRIENTES quedan canceladas íntegramente, no teniendo las partes nada a reclamar a futuro, por cuanto ambas partes están de acuerdo con el precio y/o valor de transferencia pactado.” (...)*

No obstante, mediante Escritura Pública N° 1946 del 28.06.2017 otorgada ante Notario Gorky Oviedo Alarcón los intervinientes acuerdan dejar sin efecto la Escritura N° 1264 de fecha 29.04.2017 procediendo a aclarar la escritura N° 695 en el sentido que:

*“La cláusula tercera de la escritura pública Nro. 695 debe decir: “TERCERA: Por el presente documento LA TRANSFERENTE declara y reconoce tener obligaciones dinerarias con LOS ADQUIRIENTES por préstamo de dinero, que le hicieran a su favor, mediante contrato privado de mutuo dinerario de fecha 24 de setiembre del 2011, por el de S/ 40 000.00 (cuarenta mil nuevos soles), deuda que se cancela con la transferencia que alcanza al 50% (cincuenta por ciento), cuota ideal del total del bien inmueble inscrito en la Partida N° 01092526, vía dación en pago (...)”.*

*La cláusula CUARTA debe decir, “CUARTA; Por el presente instrumento y conforme ha quedado establecido en la cláusula que antecede que LA TRANSFERENTE con la transferencia realizada a favor de LOS ADQUIRIENTES las obligaciones de crédito tenidas con LOS ADQUIRIENTES quedan canceladas íntegramente, no teniendo las partes nada a reclamar a futuro, por cuanto ambas partes están de acuerdo con el precio y/o valor de transferencia pactado.” (...)*

El Registrador Público (e) Edson Guillén Quequezana observó el título precisando que en la escritura pública presentada vía subsanación (N° 1946 del 28.06.2017) no se ha cumplido con valorizar el 50% de derechos materia de transferencia, por lo que, requiere la presentación de una escritura pública aclaratoria estableciendo la valorización respectiva.



## RESOLUCIÓN N° 615-2017-SUNARP-TR-A

Teniendo en cuenta ello, corresponde a este colegiado determinar si corresponde establecer el valor de los derechos objeto de transferencia vía dación en pago.



3. Al respecto, tenemos que 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).
4. 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”*.

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

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”*.

<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° 615-2017-SUNARP-TR-A

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. Resulta entonces que la dación en pago es la acción de dar algo distinto a lo que se debía para pagar por 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 en cuyo caso será necesario que en la escritura conste expresamente el valor respectivo.

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. En el caso submateria, tenemos que de acuerdo a la escritura pública N° 1946 del 28.06.2017 (la cual aclara el contenido de la escritura N° 695 del 02.02.2017) la transferente declara y reconoce tener obligaciones dinerarias con los adquirentes por préstamo de dinero que le hicieron a su favor mediante contrato privado de mutuo dinerario de fecha 24 de setiembre del 2011, por el monto de S/ 40 000.00 (cuarenta mil nuevos soles), deuda que se cancela con la transferencia que alcanza al 50% (cincuenta por ciento), cuota ideal del total del bien inmueble inscrito en la Partida N° 01092526, vía dación en pago, asimismo, mediante cláusula cuarta que con la transferencia realizada a favor de los adquirentes las obligaciones de crédito tenidas con ellos quedan canceladas íntegramente, no teniendo las partes nada a reclamar a futuro, por cuanto están de acuerdo con el **precio y/o valor de transferencia pactado.**





Podemos apreciar, que en el instrumento público se establece claramente que existe un precio y/o valor de transferencia pactado, nos encontramos entonces frente al supuesto contemplado por el art. 1266° del Código Civil debiendo regir para este caso las normas del contrato de compraventa y consignarse de forma expresa el valor de los derechos transferidos vía dación en pago.

Siendo así, se tiene que en la Escritura Pública N° 695 de fecha 02.02.2017 figura el valor de *“todos los derechos que le corresponden a la transferente con relación al inmueble”*, estableciendo que éste es de *“S/80 000.00 (ochenta mil nuevos soles)”*, ahora bien, este extremo del contenido de la escritura citada no ha sido modificado o aclarado con ninguno de los instrumentos públicos otorgados con posterioridad, ante lo cual, considerando que Emily Angelica Choque Castro, es copropietaria del predio en conjunto con Esthela Stephanie Choque Castro y Siomara Valery Choque Castro (*quienes cuentan el 16% y 17% de derechos respectivamente – titularidad inscrita en el asiento C00007 de la partida N° 01062166, en mérito a la donación de derechos celebrada por escritura pública N° 694 del 02.02.2017 otorgada ante notario público César Fernández Dávila*), se entiende que dicho valor comprende únicamente la cuota ideal de derechos que aquella ostenta (luego de producida la transferencia vía donación) y no el valor de todo el predio como se ha precisado en el recurso de apelación.

Así también se tiene que conforme a la última aclaración efectuada mediante Escritura Pública N° 1946 del 28.06.2017 la deuda contraída se cancela con *“la transferencia que alcanza al 50% (cincuenta por ciento), cuota ideal del total del bien inmueble inscrito en la Partida N° 01092526, vía dación en pago (...)”*, no obstante, no se ha fijado cuál es el valor que corresponde a los derechos que son objeto de transferencia vía dación en pago, no pudiendo entenderse que éste comprende la mitad del valor de *“S/ 80 000.00 nuevos soles”* como se solicita por cuanto, se desprende del primer instrumento protocolar otorgado (Escritura N° 695°) que éste corresponde a todos los derechos que la transferente ostenta sobre el predio como copropietaria del mismo, por lo cual tampoco puede presumirse el monto de la valorización; por lo tanto, **se confirma el numeral 1 de la observación** debiendo cumplirse con precisar el valor de los derechos en cuestión.



7. De otro lado el Registrador Público observó el título considerando que no se ha cumplido con adjuntar el uso del Lector Biométrico de conformidad con la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 181-2015-SUNARP-SN, por lo que se debe presentar el documento que acredite el uso del mismo.



Mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 181-2015-SUNARP/SN del 16.07.2015 se aprueban los "Lineamientos para el uso del Sistema de Verificación Biométrica por comparación de Huella Dactilar en las oficinas registrales de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - Sunarp", con la finalidad de enfrentar los casos de suplantación de identidad cuando se solicita un servicio registral poniendo a disposición una herramienta tecnológica de seguridad brindada por el Reniec que permita acreditar la identidad de los administrados. De esa manera, la entidad se asegura que el administrado es quien dice ser y quien efectivamente solicita el servicio registral.

El servicio comprende *"La verificación biométrica por comparación de huella dactilar es un servicio en línea que permite la validación objetiva de la identidad de los ciudadanos peruanos mediante la comparación de las impresiones dactilares capturadas de manera presencial, contra las impresiones dactilares almacenadas en la base de datos del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil – Reniec"*, así también se establece que durante el procedimiento *"El servidor público, a la recepción de la solicitud del servicio registral, procederá a ingresar el número del Documento Nacional de Identidad del administrado en el sistema de verificación biométrica por huella dactilar del Reniec, mediante la digitación de los números o haciendo uso de un lector de código de barra"*.

Como puede advertirse la utilización de este sistema se lleva a cabo cuando el administrado (usuario) presenta la solicitud de un servicio registral, entendiéndose que esta solicitud da origen a la extensión del asiento de presentación del título sin embargo no se encuentra contemplado en los lineamientos que se realice el mismo procedimiento de identificación para la presentación de documentación subsanatoria, por lo tanto, teniéndose que en el título venido en grado obra la hoja de verificación de consulta por el servicio de autenticación e identificación biométrica del presentante, Kleytoon Diego Gama Luna no corresponde





## RESOLUCIÓN N° 615-2017-SUNARP-TR-A

solicitar el documento que acredite que se ha identificado al presentante cada vez que presentó documentación subsanatoria.

En razón a ello, **se revoca el numeral 2** de la observación.

El título cuenta con prórroga para resolver concedida mediante Resolución N° 210-2017-SUNARP/PT de fecha 29.08.2017, expedida por el Presidente del Tribunal Registral.


Estando a lo acordado por mayoría, con la intervención del Vocal (s) Víctor Javier Peralta Arana autorizado por Resolución N° 234-2017-SUNARP/SN del 03/10/2017 y del Vocal Walter Juan Poma Morales autorizado por Resolución N° 232-2017-SUNARP/PT del 02/10/2017.


### VII. RESOLUCIÓN

**CONFIRMAR** el numeral 1 y **REVOCAR** el numeral 2 de la observación formulada al título venido en grado de acuerdo a los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**



  
**VÍCTOR JAVIER PERALTA ARANA**  
Presidente (e) de la Quinta Sala  
del Tribunal Registral

  
**WALTER JUAN POMA MORALES**  
Vocal del Tribunal Registral





**VOTO SINGULAR DEL VOCAL JORGE LUIS TAPIA PALACIOS**

El presente voto en discordia solo está referido al extremo de la observación por el que se requiere otorgar una escritura pública aclaratoria a efecto de valorizar el 50% de derechos materia de transferencia, al respecto debo expresar lo siguiente:

1. La dación en pago, como se ha expresado en el voto en mayoría, 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 en cuyo caso será necesario que en la escritura conste expresamente el valor respectivo.

Por ello 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.

Contrario sensu, si no se determina la cantidad (valor) no se regirá por las normas que regulan dicho contrato.

2. En el título apelado, tenemos que en la escritura pública N° 1946 del 28.06.2017 (la cual aclara el contenido de la escritura N° 695 del 02.02.2017) se expresa en las cláusulas tercera y cuarta lo siguiente:

*TERCERA: La cláusula TERCERA de la escritura pública Nro. 695, debe decir:*

*"TERCERA: Por el presente documento LA TRANSFERENTE declara y reconoce tener obligaciones dinerarias con LOS ADQUIRIENTES por préstamo de dinero que le hicieran a su favor mediante contrato privado de mutuo dinerario de fecha 24 de setiembre del 2011, por el monto de S/. 40 000.00 (cuarenta mil nuevos soles), deuda que se cancela con la transferencia que alcanza al 50% (cincuenta por ciento), cuota ideal del total del bien inmueble inscrito en la Partida N° 01092526, vía dación en pago, conforme lo prevén en los Arts. 1265 y 1266 del Código Civil a favor de LOS ADQUIRIENTES según quedara precisado más adelante:"*



*CUARTA: La cláusula CUARTA debe decir: "CUARTA: Por el presente instrumento y conforme ha quedado establecido en la cláusula que antecede que la TRANSFERENTE con la transferencia realizada a favor de los adquirentes las obligaciones de crédito tenidas con ellos quedan canceladas íntegramente, no teniendo las partes nada a reclamar a futuro, por cuanto están de acuerdo con el precio y/o valor de transferencia pactado.*

Como se puede apreciar de las cláusula precitadas, en el título se establece claramente que existe un precio y/o valor de transferencia pactado, en consecuencia nos encontramos en el supuesto contemplado por el art. 1266° del Código Civil, debiendo regir para este caso las normas del contrato de compraventa y consignarse de forma expresa el valor de los derechos transferidos vía dación en pago.

3. Ahora bien, el primer párrafo del artículo 96 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios respecto de la transferencia de cuotas ideales de un predio dispone que, *"En el caso de transferencias de cuotas ideales, en el asiento se indicará, además de los datos previstos en el literal d) del artículo 13, la cuota ideal con respecto a la totalidad del predio que es objeto de la enajenación, circunstancia que debe constar expresamente en el título."*

En la escritura pública del 28.06.2017 se ha precisado la cuota ideal con respecto a la totalidad del predio, en ese sentido transcribo nuevamente la parte de la cláusula tercera que así lo expresa, *"(...) deuda que se cancela con la transferencia que alcanza al 50% (cincuenta por ciento), cuota ideal del total del bien inmueble inscrito en la Partida N° 01092526, (...)."*

De igual forma, consta en dicha escritura el monto o valor por el que se da en pago el 50% de derechos del inmueble que se transfieren, cuando se declara en la cláusula tercera lo siguiente, *"(...) LA TRANSFERENTE declara y reconoce tener obligaciones dinerarias con LOS ADQUIRIENTES por préstamo de dinero que le hicieron a su favor mediante contrato privado de mutuo dinerario de fecha 24 de setiembre del 2011, por el monto de S/. 40 000.00 (cuarenta mil nuevos soles), deuda que se cancela con la transferencia que alcanza al 50% (cincuenta por ciento), cuota ideal del total del bien inmueble inscrito en la Partida N° 01092526, vía dación en pago, (...)."* Y cuando además, se indica en la cláusula cuarta que, *"(...) las obligaciones de crédito tenidas con ellos quedan canceladas íntegramente, no teniendo las partes nada a reclamar a futuro, por cuanto están de acuerdo con el precio y/o valor de transferencia pactado.*

Por tanto, de una interpretación del acto contenido en el título apelado se determina que si consta el valor (S/. 40,000.00) del 50% de derechos que



**RESOLUCIÓN N° 615-2017-SUNARP-TR-A**

han sido materia de transferencia vía dación en pago, por tanto, no se requiere otorgar escritura aclaratoria alguna, por ello mi voto es porque se revoque también el numeral 1 de la observación formulada.

**JORGE LUIS TAPIA PALACIOS**  
Vocal del Tribunal Registral