



claran precedente de observancia obligatoria la plena validez de la minuta cuya autenticidad y fecha han sido valoradas en la sentencia que ordena el otorgamiento de escritura pública

## RESOLUCION DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 276-2002-ORLC-TR

(Publicada: 15-06-2002)

Lima, 30 de mayo de 2002

APELANTE : JUAN BÉLFOR ZÁRATE DEL PINO  
TÍTULO : N° 29383 DEL 12 DE FEBRERO DE 2002  
HOJA DE TRÁMITE : N° 13006 DEL 3 DE ABRIL DE 2002  
REGISTRO : REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA  
ACTO : COMPRAVENTA  
SUMILLA : OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

“Valorada la autenticidad y la fecha de la minuta en la sentencia que ordena el otorgamiento de escritura pública, la minuta tiene plena validez y no puede ser cuestionada registralmente, al tratarse de aspectos vinculados a la propia decisión judicial”.

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

Mediante el título materia de grado se solicita la inscripción de la compraventa del inmueble constituido por el departamento “C” situado en la Av. Luna Pizarro N° 1149 del distrito de La Victoria, que otorga el Juez del Vigésimo Cuarto Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, en rebeldía del vendedor Antonio Yusa Suzuki y Sadakichi Yusa Saito a favor de Roberto Uribe Huaranga y su cónyuge Hilda Aroni Chavarría de Uribe, en mérito al parte notarial de la escritura pública del 7 de febrero de 2002 otorgada ante el notario de Lima Juan Bélfór Zárate Del Pino.

### II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública (e) Dra. Lourdes Graciela Tumi Pachas del Registro de Propiedad Inmueble de Lima denegó la solicitud de inscripción por los siguientes fundamentos: “Subsiste la observación anterior en el sentido que la minuta que según los actuados judiciales es de fecha 11.7.1962, no tiene fecha cierta, toda vez que sólo gozan de fecha cierta los instrumentos públicos y la minuta es un documento privado; ya que si bien ha sido admitida en sede judicial, al demandar otorgamiento de escritura pública, se debió emplazar a todos los que aparecían con dominio inscrito en la partida, pues siendo la fecha de la demanda 9.10.2000, ya estaba vigente el Código Civil de 1984, que en su Artículo 315 establece que para disponer de los bienes inmuebles se requiere la intervención de ambos cónyuges; por lo que en ese momento correspondía demandar también a doña Haro Trudzuichi Naruse quien como se desprende de la partida tiene dominio inscrito y puede verse perjudicada con la inscripción del presente título, por lo que debe adecuar los partes presentados a los antecedentes registrales incluyéndose en el mismo a la indicada propietaria”.

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente manifiesta que la Registradora desconoce el valor probatorio de la minuta original que ha sido reconocido en sede judicial con las garantías de un proceso contradictorio, en una sentencia que goza de la autoridad de cosa juzgada y da mérito para su ejecución de acuerdo a sus propios términos, constituyendo un exceso que se permita pontificar sobre lo que debió o no hacerse en la demanda y a quiénes debió comprenderse en el proceso asunto que es de exclusiva competencia judicial. Señala además que existe jurisprudencia reiterada y uniforme para casos similares como la contenida en la Resolución N° 020-99-ORLC-TR del 2 de febrero de 1999; conforme a ello, solicita que se revoque la decisión de la Registradora y se ordene la inscripción del título alzado.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL



El inmueble materia de compraventa en rebeldía se encuentra inscrito en el tomo 1156 fojas 379 y continúa en la partida electrónica N° 07055655 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, cuyo dominio corresponde a Antonio Yusa Suzuki, soltero, y Sadakichi Yusa Saito casado con Haru Tsudsuky Naruse conforme se aprecia del asiento 1 de fojas 379 del tomo mencionado, inscrito en mérito al título N° 59 del 13 de marzo de 1962.

## V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocal ponente el Dr. Samuel Gálvez Troncos.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión en discusión es si en virtud del traslado notarial que contiene los partes judiciales de otorgamiento de escritura pública resulta procedente la inscripción solicitada.

## VI. ANÁLISIS

Primero.- En la escritura contenida en el título apelado, consta que la acción judicial de otorgamiento de escritura pública de compraventa ha sido dirigida por Roberto Uribe Huaranga contra Antonio Yusa Suzuki y Sadakichi Yusa Saito. De igual modo, la minuta de compraventa anexa a la demanda de fojas 3 a 4 consigna como vendedores a Antonio Yusa Suzuki y Sadakichi Yusa Saito y como comprador a Roberto Uribe Huaranga respecto del departamento “C” del Jr. Luna Pizarro N° 1149, apreciándose como fecha de dicha minuta el 11 de julio de 1962.

Segundo.- La sentencia contenida en la Resolución N° 15 del 19 de julio de 2001, inserta en la escritura pública referida en el acápite precedente, en el punto sexto de la parte considerativa señala que “con la instrumental de fecha once de julio de mil novecientos sesentidós de fojas tres a cuatro, se prueba que Antonio Yusa Suzuki y don Sadakichi Yusa Salto suscriben con don Roberto Uribe Huaranga la minuta de compraventa respecto al inmueble submateria (...)”; apreciándose que en dicha resolución el juez manifiesta que los demandados pese a haber sido válidamente notificados con la demanda, anexos y resolución admisorias no han salido a juicio, no han contradicho los fundamentos de la demanda ni han cuestionado los medios probatorios admitidos, por lo que en su parte resolutive, falla ordenando que los demandados cumplan con otorgar la escritura pública de compraventa del inmueble sublitis, como consecuencia del proceso judicial seguido para dicho efecto.

Tercero.- El Artículo 188 del Código Civil de 1936 (vigente a la fecha de suscripción de la minuta de compraventa) establecía que “el marido es administrador de los bienes comunes y además de las facultades que tiene como tal, puede disponer de ellos a título oneroso”; posteriormente, mediante D.L. N° 17838 del 30 de setiembre de 1969, este artículo fue modificado en el sentido de requerir la intervención de la mujer cuando se trate de disponer o gravar bienes comunes de la sociedad conyugal a título oneroso.

Cuarto.- Este Tribunal ha manifestado en reiterada jurisprudencia, que si bien en nuestro ordenamiento jurídico la transferencia del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles opera extrarregistralmente, es decir, con la sola creación de la relación obligatoria entre las partes, acorde con lo previsto por el Artículo 1172 del abrogado Código Civil de 1936 (vigente a la fecha de celebración de la compraventa) y el Artículo 949 del Código Civil vigente, no es menos cierto que dicho acto jurídico debe merecer fe respecto a la fecha de su celebración, a fin de determinar de forma indubitable la calidad de propios o sociales de los bienes adquiridos, fecha cierta que no se determina por las consignadas o afirmadas en instrumentos privados, sino que se establece desde el momento que adquieren la calidad de instrumentos públicos o se presenta alguno de los supuestos establecidos en el Artículo 245 del Código Procesal Civil, criterio que ha sido admitido en vía jurisprudencial con la finalidad de permitir el acceso al registro de actos jurídicos cuya fecha de celebración es anterior, o en todo caso, distinta a la fecha de su formalización.

Quinto.- Cabe señalar que la demanda de otorgamiento de escritura pública tiene por finalidad que el emplazado cumpla con la obligación de hacer, referida a la formalización del documento privado de



compraventa, a fin de que este acto jurídico conste en el instrumento público en mérito del cual se admita su inscripción en el Registro.

Sexto.- En el presente caso, el órgano jurisdiccional ha valorado la minuta, lo que precisamente determinó que se dictara la Resolución que ordenó el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, circunstancia ésta que al integrar un mandato judicial emanado del órgano competente para conocer la controversia jurídica, no puede ser dejado sin efecto, directa o indirectamente, o cuestionado en sede registral, con el argumento de que se trata de un documento privado que no tiene fecha cierta, pues la autenticidad y el valor probatorio que mereció el citado instrumento coadyuvó a la decisión judicial que amparó la demanda de otorgamiento de escritura correspondiente y a su posterior formalización; porque conforme al Artículo 2011 del Código Civil, quedan fuera del ámbito de calificación los fundamentos o el contenido de la resolución así como la adecuación a la ley.

Séptimo.- Cabe añadir que tampoco resulta pertinente lo expresado por la Registradora. en el sentido que, siendo la fecha de la demanda 9 de octubre de 2000 ya estaba vigente el Código Civil de 1984, que en su Artículo 315 establece que para disponer de los bienes inmuebles se requiere la intervención de ambos cónyuges, pues se ha establecido judicialmente que la venta no se realizó cuando estaba vigente el Código Civil de 1984 sino el Código de 1936, inclusive antes de la modificatoria del Artículo 188 por D.L. N° 17838 ya citado, resultando - entonces - aplicables la norma III del Título Preliminar del Código Civil de 1984, cuando dice: “La Ley se aplica a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. No tiene fuerza ni efectos retroactivos, salvo las excepciones previstas en la Constitución Política del Perú” y, el Artículo 2120 del mismo Código que establece que se rigen por la legislación anterior los derechos nacidos según ella, de hechos realizados bajo su imperio, aunque este Código no los reconozca.

Octavo.- Por consiguiente, al haberse amparado la demanda planteada contra Antonio Yusa Suzuki y Sadakichi Yusa Saito, la instancia jurisdiccional respectiva ha determinado la plena validez de la minuta de compraventa (celebrada antes de la modificatoria del Código Civil de 1936 mediante D.L. N° 17838), con lo cual no se requiere la intervención de ambos esposos en los actos dispositivos de dominio efectuados por el cónyuge respecto del bien de la sociedad conyugal.

Noveno.- Cabe agregar que esta instancia ha emitido reiterada y uniforme jurisprudencia en casos similares como las Resoluciones N° 465-98-ORLC/TR del 14 de diciembre de 1998 y N° 020-99-ORLC/TR del 2 de febrero de 1999, entre otras.

Décimo.- Acorde con lo explicitado en los ítems que preceden y de conformidad con lo previsto en el Numeral V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos y primer párrafo del Artículo 2011 del Código Civil.

Undécimo.- En aplicación del Artículo 158 del Reglamento General de los Registros Públicos y atendiendo a que se ha interpretado de modo expreso y con carácter general el sentido de las normas que regulan los actos y derechos inscribibles, corresponde declarar que esta resolución establece un precedente de observancia obligatoria en la aplicación del enunciado expresado en la parte resolutive de la presente resolución y, por ende corresponde disponer su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

De conformidad con la Resolución Jefatural N° 2360-2000-ORLC/JE del 19 de octubre de 2000.

## VII. RESOLUCIÓN

Primero.- REVOCAR la observación formulada por la Registradora (e) del Registro de Propiedad Inmueble de Lima al título referido en el encabezamiento y DISPONER SU INSCRIPCIÓN por los fundamentos expresados en la presente Resolución.

Segundo.- Declarar que la presente resolución, constituye precedente de observancia obligatoria en la aplicación del siguiente enunciado:

Otorgamiento de escritura pública.



“Valorada la autenticidad y la fecha de la minuta en la sentencia que ordena el otorgamiento de escritura pública, la minuta tiene plena validez y no puede ser cuestionada registralmente, al tratarse de aspectos vinculados a la propia decisión judicial”.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

ELENA VÁSQUEZ TORRES  
Presidenta de la Segunda Sala  
del Tribunal Registral

SAMUEL GÁLVEZ TRONCOS  
Vocal del Tribunal Registral

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA  
Vocal del Tribunal Registral

Pasión por el  
**DERECHO**