

## ■ Artículo 6. Inscripción en mérito a escritura pública

Cuando las inscripciones se efectúen en mérito a escritura pública, se presentará el parte expedido por el Notario o Cónsul, o el traslado respectivo extendido por el funcionario que conserva en su poder la matriz.

Comentado por:

**Katty Isidora Gaona Abad**

La escritura pública constituye uno de los instrumentos públicos protocolares, denominada así en el art. 25 de la Ley del Notariado, decreto legislativo N° 1049. Está revestido de formalidades legales especiales en la citada norma y da mérito a la inscripción registral de derechos pasibles de ser acogidos en el Registro, actos que son regulados principalmente en el art. 2019 del Código Civil Peruano y en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, entre otras normas especiales. Por ejemplo: Puede contener una compra venta, donación, anticipo de legítima, etc. El acto rogado debe preexistir al asiento de presentación respectivo. Esto es imperativo, de lo contrario el título presentado será pasible de tacha sustantiva, conforme a lo regulado en el Literal e del art. 42 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos. Durante la labor de calificación registral, los operadores registrales verifican la legalidad del documento, el cumplimiento de las formalidades legales del título, la capacidad de los otorgantes y, por supuesto, la validez del acto, en cumplimiento con el Principio de Legalidad regulado en el art. V del Título Preliminar del R.I.R.P., concuerda con el art. 32 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos. Así podemos señalar que "La libertad es facultad primordial para generar derechos específicos, esto es, derechos especiales destinados para un hombre, determinados, por aplicación de la libertad"<sup>13</sup>.

En el Perú, la escritura pública fue regulada en la Ley del Notariado N° 1510, promulgada el 15 de diciembre de 1911. Fue derogada por decreto ley N° 26002, que estableció la Ley del Notariado del 07 de diciembre de 1992, publicada el 27 de diciembre de 1997<sup>14</sup>. Con el fin de conferirle mayor seguridad al otorgamiento, comparecencia y escrituración de los actos jurídicos que son acogidos en el Registro, durante el año 2015 se dieron en el Perú normas relevantes para acorazar el proceso de génesis de la escritura pública en el notariado hasta el de inscripción en el Registro. En este caso de predios, me refiero a las siguientes normas: ley N° 30313, publicada el 26 de Marzo de 2015, y el decreto ley N° 1232, publicada el 26 de setiembre de 2015. Ambas modificaron el decreto legislativo N° 1049.

En el art. 51 de la Ley del Notario, decreto legislativo N° 1049, se regula a la escritura pública. Se la define como todo documento matriz incorporado al protocolo notarial, autorizado por el notario, que contiene uno o más actos jurídicos. Sobre el parte notarial, en el mismo cuerpo legal, párrafo final del artículo N° 85, el parte debe constar en papel notarial de seguridad, que incorpore características especiales que eviten la falsificación o alteración de su contenido. Lo que constituye una novedad, respecto a las características que debe guardar el papel notarial de seguridad, soporte físico de la escritura pública, que concuerda con la décimo cuarta disposición transitoria del decreto legislativo N° 1232 deberá ser de uso uniforme a nivel nacional y de aplicación a partir del 1 de abril de 2016.

Mediante oficio N° 029-2016-JDCNP/P recibido en la Sunarp el 8 de marzo de 2016, el Presidente de la Junta de Decanos del Colegio de Notarios del Perú, comunica a la Sunarp la determinación de las características especiales del papel notarial de seguridad, aprobado por la referida Junta, para expedir los partes notariales, entiéndase escritura pública principal y las escrituras públicas aclaratorias. constan de nueve elementos: 1) El papel en sí, con gramaje, fibrillas de colores, reactivas ante la presencia de agentes químicos y marca de agua TGS; 2) numeración fluorescente; 3) marca de agua; 4) fibras fluorecentes; 5) fondo anticopia; 6) fondo numismático; 7) microtexto de seguridad; 8) numeración invisible; 9) Numeración de Control.

13 Hojman Pezoa, B. (1992). *El Notariado Latino y La Libertad Contractual*. Revista de la Asociación de Notarios y Conservadores de Chile, 4; pág. 18.

14 Vásquez Ramírez, Wilson A. (2016). *Evolución histórica del Derecho Notarial* Monografias.com. Retrieved 23 September 2016, from <http://www.monografias.com/trabajos36/evolucion-notarial/evolucion-notarial2. EzfTms4>.

Por otro lado, en el artículo 123-A del Decreto Legislativo N° 1232, se establece una causal de nulidad de escrituras públicas y es la siguiente: “Son nulas de pleno derecho las escrituras públicas de actos de disposición o de constitución de gravamen, realizados, por personas naturales sobre predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario<sup>15</sup> salvo cuando el cónsul realiza funciones notariales”.

La excepción a estas reglas se han detallado en el artículo 123-B del decreto legislativo N° 1232. Los supuestos son: a) actos de disposición o de constitución de gravamen *mortis causa*. b) actos de disposición o de constitución de gravamen que comprenda predios ubicados en diferentes provincias o un predio ubicado en más de una, siempre que el oficio notarial se ubique en alguna de dichas provincias, entre otros.

Ejemplos de competencia notarial tenemos los siguientes: 1) María vende a Ernesto un predio ubicado en Lima. La escritura pública fue otorgada ante notario de la ciudad de Ica. En este caso, la escritura pública es nula por cuanto el notario de la ciudad de Ica no tiene facultades de protocolizar actos de disposición de predios ubicados fuera de su distrito notarial. Igual condición se cumple en caso se contrate compra venta de predios ubicados en distintas ciudades, que el despacho del notario esté ubicado en alguna de las provincias donde se localice los predios; es decir Ica o Lima.

### **Presentación de la escritura pública ante el registro**

La presentación de partes notariales en los distintos registros del Sistema Nacional de los Registros Públicos, según corresponda, deberá ser efectuada por el notario o por sus dependientes acreditados ante la Sunarp o terceros acreditados, de conformidad con la séptima disposición transitoria del decreto legislativo N° 1232. Asimismo, el notario público debe haber ingresado al módulo “Sistema Notario” el nombre y demás datos del dependiente o tercero autorizado, información que es verificada por los operadores registrales.

### **Identidad del otorgante**

En el art. 55 del decreto legislativo N° 1232 se detalla los procedimientos a seguir por parte del notario para dar fe, de conocer a los otorgantes del acto protocolizado o de haberlos identificado con cualquiera de los procedimientos señalados en sus cuatro literales según corresponda. Algunos de los procedimientos son visualización del documento nacional de identidad y verificación de identidad de los otorgantes, utilización de la comparación biométrica de las huellas dactilares, que figuran en el RENIEC.

Por resolución N° 39-2016-SUNARP-TR-L, el Tribunal Registral ha expresado lo siguiente: “Que la redacción utilizada es insuficiente pues no dejó constancia de cuál ha sido el mecanismo utilizado para identificar a los comparecientes conforme a los literales del citado artículo o indicar la justificación en caso de no haber seguido ninguno de los mecanismos, de modo que no se ha dado cabal cumplimiento a la obligación impuesta por la legislación notarial con motivo de la entrada en vigencia del decreto legislativo N° 1232, este podrá rectificar su declaración según lo dispuesto en el último párrafo del artículo 48 del decreto legislativo N° 1049”. En el mismo sentido se ha pronunciado el Tribunal en la resolución N° 276-2015-SUNARP-TR-L del 31 de diciembre de 2015, donde señala lo siguiente: es objeto de calificación por las instancias registrales que en los instrumentos protocolares extendidos ante notario con posterioridad a la entrada en vigencia del decreto legislativo N° 1232 obre la constancia a que alude el último párrafo del nuevo texto del artículo 55 del decreto legislativo del notario.

Finalmente, si la escritura ha sido otorgada ante el Cónsul, deberá presentar el parte notarial indicando el nombre de la persona autorizada para presentarlo ante el Registro. El parte debe tener la apostilla y la certificación de la firma por parte del funcionario del Ministerio de Relaciones Exteriores del Perú. Tanto para el notario como para el Cónsul, es obligación dejar constancia que el traslado del parte es idéntico al que obra en la matriz.

### **Referencias Bibliográficas**

- Vásquez Ramírez, Wilson A. (2016). *Evolución histórica del Derecho Notarial* Monografías.com. Monografías.com. Retrieved 23 September 2016, from.
- Hojman Pezoa, B. (1992). *El Notariado Latino y La Libertad Contractual*. Revista de la Asociación de Notarios y Conservadores De Chile.
- *Compendio de Normas de uso registral, notarial y general*. (2013) Lima.
- *Código Civil*. Jurista Editores E.I.R.L.

<sup>15</sup> Ibid 3.