



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 826 2014 - SUNARP-TR-L

Lima, 28 ABR. 2014

APELANTE	:	GLADYS CECILIA CORNEJO SANCHEZ.
TÍTULO	:	N° 1154285 del 02/12/2013.
RECURSO	:	H.T. N° 015169 del 19/02/2014.
REGISTRO	:	Predios de Lima.
ACTO	:	Compraventa e Hipoteca.
SUMILLA	:	

COMPRAVENTA POR REPRESENTACIÓN

"La omisión de indicar en el contrato de compraventa que el propietario es el vendedor y como tal transfiere el predio, no invalida o afecta la eficacia del acto jurídico de compraventa si el apoderado que interviene en dicho contrato en calidad de vendedor tiene suficientes facultades de disposición".



I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en apelación se solicita la inscripción de la compra venta y préstamo hipotecario que celebran de una parte Malaga AQP Constructores E.I.R.L. y de la otra parte Andrea Cornejo Escobar con intervención del Banco de Crédito del Perú, respecto del Departamento N° 203 y Estacionamiento N° 18 inscritos en la partidas N°s 12910343 y 12910340 del Registro de Predios de Lima.

A tal efecto se adjunta la siguiente documentación:

-Parte notarial de la escritura pública del 17/10/2008 expedida por Martha Eloisa Sousa Calle, Notaria de Lima encargada del archivo del ex Notario de Lima Ricardo Ortiz de Zevallos Villarán.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Lima Carlos Eduardo Centeno Abarca formuló la siguiente observación:

"Reingresado este título con su escrito de 19/12/2013, cabe señalar que la calificación registral se efectúa sobre los títulos presentados para inscripción, conforme disponen el Art. 2011° del Código civil y el Art. 31° del Reglamento General de los Registros Públicos. En este caso, en la escritura pública de 17/10/2008 otorgada ante el entonces notario de Lima Ricardo Ortiz de Zevallos Villarán, no consta declaración alguna de que Fiorella Farah Muñoz Nájjar sea vendedora de los inmuebles objeto de transferencia, situación que no puede presumirse, sino que es necesaria la declaración directa y expresa por parte de su representante conforme a lo prescrito en el Art. 164° del Código Civil.



Por lo expuesto, subsiste la observación de 12/12/2013, cuyo texto es el siguiente: "Sírvase aclarar el contrato de compraventa de los inmuebles inscritos en las partidas N° 12910343 y 12910340 del Registro de Predios de Lima, por cuanto, mediante la escritura pública del 17/10/2008 otorgada ante notario de Lima Ricardo Ortiz de Zevallos Villarán (Kx. 167555, vende Málaga AQP Constructores E.I.R.L.; sin embargo, revisados las partidas de los predios se aprecia que la titular inscrita es Fiorella Farah Muñoz Najar Dongo. En tal sentido, sírvase adecuar el contrato de compraventa al antecedente registral, aclarando con las formalidades establecidas en el artículo 48 del Decreto Legislativo N° 1049 interviniendo al efecto la propietaria de los predios doña Fiorella Farah Muñoz Najar Dongo en calidad de vendedora)".

Fundamento legal: arts. 2010° y 2011° del Código Civil. Numeral III del Título Preliminar y Arts. 31° y 32° del Reglamento General de los Registros Públicos. (...)"



III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente fundamenta el recurso de apelación en los términos siguientes:

- Debe tenerse en cuenta que el Sr. Gonzalo Adolfo Málaga Valz Gen a la fecha de la firma de la escritura pública era representante de la persona jurídica MALAGA AQP CONSTRUCTORES E.I.R.L. y Fiorella Farah Muñoz Najar Dongo es decir, dicha escritura pública es válida y eficaz, asimismo debe quedar claro que la persona natural – Gonzalo Adolfo Málaga Valz Gen tenía facultades para vender, realizar proyectos inmobiliarios entre otros actos de disposición.

-En la parte introductoria de la escritura pública se señala que el Sr. Gonzalo Adolfo Málaga Valz Gen interviene en calidad de representante de la Sra. Fiorella Farah Muñoz Najar Dongo y de Málaga AQP Constructores E.I.R.L. conforme al Registro de Mandatos y Poderes de la persona jurídica y de Personas Naturales – Partidas N°s 11664914 y 11922104 respectivamente; en ningún momento se está presumiendo, más aún, si se señala ser representante de la titular registral la persona natural que al mismo tiempo es representante de la persona jurídica.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida N° 12910343 del Registro de Predios de Lima

Corre inscrito el Departamento N° 203 – Segundo piso, con un área ocupada de 53.150m², ubicado en Calle Porta N° 264, Distrito de Miraflores.

En el asiento C00001 consta la propiedad de este predio a favor de Fiorella Farah Muñoz Najar Dongo.

Partida N° 12910340 del Registro de Predios de Lima

Corre inscrito el Estacionamiento N° 18 – Primer piso, con un área ocupada de 18.746m², ubicado en Calle Porta N° 266, Distrito de Miraflores.



En el asiento C00001 consta la propiedad de este predio a favor de Fiorella Farah Muñoz Najar Dongo.

Partida N° 11664914 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima

En el asiento A00001 consta las facultades de disposición a favor de Gonzalo Adolfo Malaga Valz otorgadas por Fiorella Farah Muñoz Najar Dongo.

En el asiento D00001 consta la revocatoria de las facultades descritas en el asiento anterior, la misma que se inscribió en mérito al título archivado N° 150361-2009 del 03/03/2009.



V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Rosario Guerra Macedo.

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

- ¿La omisión de indicar en el contrato de compraventa que el propietario es el vendedor y como tal transfiere el predio, invalida o afecta la eficacia del acto jurídico de compraventa?

VI. ANÁLISIS

1. De acuerdo a 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 resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

2. Concordantemente, 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.

A su vez, el artículo 32 del mismo Reglamento indica que la calificación registral comprende entre otros, los siguientes aspectos:

"(...) a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos. (...)

g) Verificar la representación invocada por los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción, y de las partidas del Registro de Personas Jurídicas y del

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. (...)".



Registro de Mandatos y Poderes, si estuviera inscrita la representación, sólo en relación a los actos que son objeto de inscripción en dichos registros;

(...)

3. Con el presente título se solicita la inscripción de la compra venta y préstamo hipotecario que celebran de una parte Malaga AQP Constructores E.I.R.L conjuntamente con Fiorella Farah Muñoz Najar representados por Gonzalo Adolfo Málaga Valz Gen y de la otra parte como compradora Andrea Cornejo Escobar con intervención del Banco de Crédito del Perú, respecto del Departamento N° 203 y Estacionamiento N° 18 inscritos en la partidas N°s 12910343 y 12910340 del Registro de Predios de Lima.

4. El Registrador formuló observación a la solicitud de inscripción del título mediante esquila de observación del 27/12/2013, en el sentido que no consta declaración alguna que Fiorella Farah Muñoz Najár sea vendedora de los inmuebles objeto de transferencia, situación que no debe presumirse, sino que es necesaria la declaración directa y expresa por parte de su representante, conforme al artículo 164° del código civil.

Al respecto, el apelante sostiene que en la escritura pública sí consta que Gonzalo Adolfo Málaga interviene en representación de Fiorella Farah Muñoz, por lo que no es una presunción.

Estando así las cosas, corresponde a esta instancia registral verificar si efectivamente era necesario que conste en la escritura pública dicha circunstancia y si ello se encuentra dentro de los alcances del artículo 164° del código civil o si por el contrario deberá adjuntarse instrumento público aclaratorio y/o ratificadorio de la poderdante como lo sugiere el Registrador.

5. Conforme a lo previsto por el artículo 1361° del código civil², los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos. Es decir, la manifestación de voluntad plasmada en un contrato, no puede dejar de ser vinculante para las partes por cuanto el marco normativo los obliga, de ahí que sus efectos no puedan desconocerse.

Asimismo, según lo previsto por el artículo 140° del Código Civil, el acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales o extra patrimoniales, cuyos modos de exteriorización pueden efectuarse a través de la manifestación expresa o tácita³.

Finalmente, en el caso que surjan dudas respecto a los alcances del acto jurídico, el artículo 168°⁴ y 169°⁵ del Código Civil, contienen reglas para su interpretación.

² Art. 1361°: Los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos.

Se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla.

³ Art. 141°: La manifestación de voluntad puede ser expresa o tácita. Es expresa cuando se realiza en forma oral o escrita, a través de cualquier medio directo, manual, mecánico, electrónico u otro análogo. Es tácita cuando la voluntad se infiere indubitablemente de una actitud o de circunstancias de comportamiento que revelan su existencia, (...).

⁴ Art. 168°.- El acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de la buena fe.

⁵ Art. 169°.- Las cláusulas de los actos jurídicos se interpretan las unas por medio de las otras, atribuyéndose a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas.





Así tenemos que en primer lugar se privilegia la interpretación literal según la cual los actos jurídicos deben ser interpretados de acuerdo con lo que se haya expresado en ellos y según el principio de buena fe; asimismo, en el caso de cláusulas confusas o eventualmente contradictorias, se regula la interpretación sistemática, según el cual las diversas cláusulas del acto jurídico se interpretan las unas por medio de las otras, atribuyéndose a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas.

6. Como manifiesta Fernando Vidal Ramírez⁶, interpretar un acto jurídico supone, pues, la indagación del verdadero sentido y alcance de la manifestación o manifestaciones de voluntad que lo han generado a fin de determinar sus efectos. La interpretación no se orienta a la indagación de la voluntad real no declarada, sino a precisar la voluntad manifestada partiendo de una indudable presunción de que esta última corresponde a la intención del celebrante o celebrantes.

Entonces, a tenor del artículo 168° del Código Civil, se puede afirmar que en nuestro derecho civil la interpretación de los actos jurídicos o contratos descansa en un criterio objetivo, es decir, que debe recaer en la voluntad manifestada que se presume que constituye la voluntad real. Asimismo, cuando el artículo 169° del Código Civil contempla la posibilidad de interpretar las cláusulas del acto jurídico las unas por medio de las otras atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas, establece la regla de interpretación sistemática sobre la base del sentido general del acto o contrato. En la misma línea se pronuncia León Barandiarán⁷ al señalar que las cláusulas de un negocio han de interpretarse vinculadas unas con otras, en cuanto encontrar el sentido integral que representa el negocio.

7. En el presente caso, de la revisión de la escritura pública de compraventa y préstamo hipotecario del 17/10/2008 otorgada ante el entonces Notario de Lima Ricardo Ortiz de Zevallos, se aprecia lo siguiente:

(...)
INTRODUCCION:

(...)
Comparecen:

En nombre y representación de MALAGA AQP CONSTRUCTORES E.I.R.L. y, en nombre y representación de FIORELLA FARAH MUÑOZ NAJAR DONGO, según poder inscrito en la Partida N° 11664914 del Registro de Personas Naturales de Lima. (El resaltado es nuestro)

Señor Gonzalo Adolfo Málaga Valz Gen (...)

En la introducción de la minuta se señala como único vendedor a la empresa Málaga AQP Constructores EIRL representada por Gonzalo Adolfo Málaga Valz Gen.

En la minuta también se consignó:

Cláusula 01

⁶ Vidal Ramírez, Fernando. Teoría General del Acto Jurídico, Cultural Cuzco, primera edición, p. 221 y 234.

⁷ Citado por Vidal Ramírez, Fernando. Op. Cit, p. 240



EL VENDEDOR es una empresa constructora, legalmente constituida, según las leyes (...) responsable de ejecutar el denominado proyecto inmobiliario, Edificio Residencial Porta I ubicado en Calle Porta N° 264 Miraflores, Lima (...)

Cláusula 02:

EL VENDEDOR tiene Poder Amplio, general y especial, inscrito en el título N° 2004-00185127, Partida N° 11664914, Asiento N° A0001, de los Registros Públicos de Lima y Callao; con la propietaria del terreno ubicado en la Calle Porta N° 264 Distrito de Miraflores, Lima, doña **Fiorella Muñoz Najar Dongo**; para desarrollar el proyecto, cuya propiedad, área, linderos y medidas perimétricas del citado inmueble corren inscritas en la partida electrónica 49010288 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima de la oficina registral de Lima (...). El resaltado es nuestro.



Como podrá apreciarse, el término vendedor es utilizado indistintamente, tanto para señalar a la empresa constructora de la edificación de la cual forman parte las unidades inmobiliarias materia de transferencia, como para referirse al apoderado de la propietaria del predio. Es cierto entonces que no se ha indicado expresamente que es la propietaria, representada por el apoderado, la que transfiere dichas unidades inmobiliarias.

8. No obstante ello, debemos señalar que en la introducción de la escritura pública se dejó constancia que el apoderado interviene en representación de la propietaria **Fiorella Muñoz Najar Dongo** y que dicho poder se encuentra inscrito en la partida 11664914 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima.

Ahora bien, de la lectura de la partida N° 11664914 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima, se aprecia que la misma corresponde a la inscripción de las facultades de disposición a favor de Gonzalo Adolfo Malaga Valz Gen otorgadas por Fiorella Farah Muñoz Najar Dongo, lo cual implica que en efecto el apoderado también compareció en representación de la propietaria, porque de lo contrario no tendría sentido hacer referencia a la partida.

Asimismo, lo señalado en el párrafo precedente guarda concordancia con el artículo 164° del código civil:

"Artículo 164.- El representante está obligado a expresar en todos los actos que celebre que procede a nombre de su representado y, si fuere requerido, a acreditar sus facultades".

Así, es de verse que se ha cumplido con el artículo antes citado toda vez que ello sí consta en la introducción del instrumento público que contiene el contrato de compraventa, el mismo que es de responsabilidad del representante y no del representado.

Sin perjuicio de lo hasta ahora señalado, esta instancia registral considera conveniente señalar que la omisión de indicar que es la propietaria debidamente representada por el apoderado Gonzalo Adolfo Malaga Valz la que transfiere, no invalida el acto jurídico celebrado si es que de las demás cláusulas contenidas en el mismo, así como del instrumento público en su



conjunto, se desprende que el apoderado actúa en representación de su poderdante, circunstancia que se suscita en el presente caso.

Por lo tanto, no es necesario que se adjunte instrumento público de la propietaria por una supuesta inadecuación con el antecedente registral.

Por estas consideraciones, corresponde revocar la observación formulada por el Registrador.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento, conforme a los fundamentos del análisis de la presente resolución, previo pago de los derechos registrales si fuera el caso.

Regístrese y comuníquese.



[Handwritten signature]
NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
Presidenta de la Primera Sala
del Tribunal Registral

[Handwritten signature]

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Vocal del Tribunal Registral

[Handwritten signature]

ELÍAS VILSAHUAMAN NINANYA
Vocal del Tribunal Registral

