



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1135 -2015-SUNARP-TR-L

Lima, 10 JUN. 2015

APELANTE : HÉCTOR JESÚS HUERTO MILLA.
TÍTULO : N° 27570 del 12/1/2015.
RECURSO : H.D.T N° 000085 del 12/3/2015.
REGISTRO : Registro de Predios de Lima.
ACTO (s) : Compraventa.

SUMILLA :

ACTO CELEBRADO POR PERSONA QUE NO TIENE LA REPRESENTACIÓN QUE SE ATRIBUYE

"Cuando una persona adquiere un bien manifestando intervenir por su propio derecho y en representación de terceros, a pesar de carecer de dicha representación, la transferencia es ineficaz respecto a los supuestos representados, pero es eficaz respecto a la persona que actuó por su propio derecho."

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compraventa otorgada por Delia Cristina Vizcarra Zorrilla a favor de Melissa del Carmen Huerto Vizcarra y otros, respecto del inmueble ubicado en el lote N° 30 de la calle caserío Mz. G-1 en la urbanización: "Las Viñas de la Molina", distrito de la Molina, provincia y departamento de Lima.

A tal efecto se presenta parte notarial de la escritura pública de compraventa del 22/6/2000 extendida ante notario de Lima Wilson A. Canelo Ramírez.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima Liz A. Guerrero Aguirre observó el título en los siguientes términos:

"ACTO: COMPRAVENTA

1. Revisado el parte notarial de fecha 22/6/2000, se advierte que comparece como compradora Melissa del Carmen Huerto Vizcarra por derecho propio y en representación de sus tres hermanos menores: Héctor Jesús, Johanna Milagros y Glenda Belén del Rosario Huerto Vizcarra.

El artículo 418 del Código Civil, señala que "Por la patria potestad los padres tienen el deber y el derecho de cuidar de la persona y bienes de sus hijos menores".

Asimismo, el artículo 423 de dicho cuerpo normativo, dispone que dentro de los deberes y derechos de los padres que ejercen la patria potestad está la de representar a los hijos en los actos de la vida civil.



En el presente caso comparece en representación de los menores Melissa del Carmen Huerto Vizcarra, la hermana mayor.

Sírvase aclarar al respecto, conforme lo expuesto.

2. Asimismo, el folio 1241 del instrumento público empieza con la redacción incompleta "que deben ser asumidos por LA COMPRADORA para todos los efectos que otorga el Derecho de Co-propiedad"; dicho párrafo no guarda concatenación con la cláusula anterior.

Sírvase subsanar conforme a ley.

3. Sin perjuicio de lo expuesto, dentro de los alcances de la calificación del Registrador está la de verificar la autenticidad del documento, debiendo entenderse a la verificación de sellos y firmas de notarios, la competencia del funcionario y que el documento auténtico no haya sido adulterado con posterioridad a la expedición del traslado (Resolución del Tribunal Registral N° 551-2008-SUNARP-TR-L).

En consecuencia, se procede a remitir OFICIO correspondiente a la Notaria Wilson A. Canelo Ramírez, a efectos de que se pronuncie respecto a la autenticidad de la Escritura Pública de fecha 22/06/2000 (Kardex N° 521)

Base Legal: Arts. 418, 420, 506, 527, 2011° del C.C.; Arts. 32, 40 del TUO del Reglamento General de los RR.PP.; Art. 48 de la Ley del Notariado; Arts. 74, 98 del Código de los Niños y Adolescentes."

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación, entre otros, sobre la base de los siguientes fundamentos:

El contrato de compraventa tuvo por finalidad la transferencia de propiedad del inmueble a favor de la compradora Melissa del Carmen Huerto Vizcarra, sin embargo el Registrador se limita al análisis de la representación de los tres hermanos menores, lo cual es una declaración unilateral por parte de la compradora y constituye una segunda finalidad al contrato de compraventa. Por lo tanto, se debe disponer la inscripción de la transferencia solo en el extremo correspondiente al acto principal.

Respecto a la segunda finalidad del contrato, no existe ningún fundamento legal y/o registral que exija la inscripción de la transferencia de propiedad del inmueble a favor de las demás personas incluidas en el instrumento notarial, tampoco se puede exigir la presentación de la patria potestad en la época en que se produjo la transferencia para los fines de la inscripción, puesto que los indicados hermanos a la fecha son mayores de edad.

Por consiguiente, para que proceda la inscripción a nombre de los hermanos, debe efectuarse la ratificación por parte de ellos cuando previamente conste inscrita la propiedad a nombre de Melissa del Carmen Huerto Vizcarra.

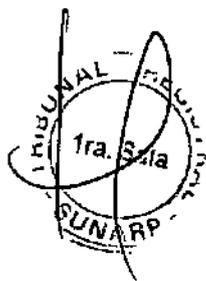
La parte declarativa formulada por la compradora del inmueble "sostener que la compra la hacía a nombre de sus hermanos", sin haber acreditado la representación, nunca ha sido objeto de solicitud de inscripción, como parte de la rogatoria.



En ese sentido, se debe confirmar la observación que declara improcedente la inscripción a nombre de los hermanos y en consecuencia se debe disponer la inscripción a nombre de la compradora.

Respecto a la segunda circunstancia advertida por el Registrador, señala que la referida frase forma parte de la cláusula sexta de la minuta y se refiere al hecho de que los trámites de licencia de construcción y otros actos administrativos serán asumidos por la compradora, tal como se puede observar de la minuta del 21/6/2000.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL



Partida Electrónica N° 45208974 del Registro de Predios de Lima.

En la partida Electrónica N° 45208974 del Registro de Predios de Lima, que es continuación de la ficha 255594 consta inscrito el inmueble ubicado en el lote N° 30 de la calle caserío Mz. G-1 en la urbanización: "Las Viñas de la Molina", distrito de la Molina, provincia y departamento de Lima:

Figura como propietaria Delia Cristina Vizcarra Zorrilla.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Nora Mariella Aldana Durán.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

Quando una persona adquiere un bien manifestando intervenir por su propio derecho y en representación de terceros, a pesar de carecer de dicha representación:

- A) ¿La transferencia es eficaz respecto a los supuestos representados?
- B) ¿La transferencia es eficaz respecto a la persona que actuó por su propio derecho?

VI. ANÁLISIS

1. La calificación registral¹ 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.

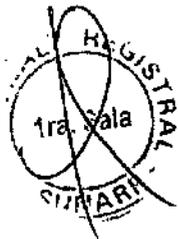
En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, establece que la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de

¹ Al respecto, señala Peña Bernaldo de Quiroz, citado por Antonio Manzano Solano que: "calificar es decidir si el hecho del cual se solicita el asiento llega al Registro con los requisitos exigidos para que sea registrable, es decir, determinar si conforme a la Ley, procede o no practicar el asiento solicitado". Derecho Registral Inmobiliario para Iniciación y uso de Universitarios, Volumen II, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Centro de Estudios Registrales. J. San José S.A., Madrid, 1994, pág. 570.



la inscripción. Seguidamente, precisa la mencionada norma que la calificación también comprende la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho y que dicha calificación se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente al título presentado y complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

Así, el artículo 32 del mismo Reglamento indica que la calificación registral comprende entre otros, el siguiente aspecto: 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 Registro de Mandatos y Poderes, si estuviera inscrita la representación, sólo en relación a los actos que son objeto de inscripción en dichos registros.*



2. De la revisión de la escritura pública de compraventa del 22/6/2000 extendida ante notario de Lima Wilson A. Canelo Ramírez, se advierte lo siguiente:

En la introducción:

"(...)

Doña Melissa del Carmen Huerto Vizcarra, de nacionalidad peruana, estudiante, soltera, identificada con L.E. N° 40740707, domiciliado en Urb. Perricholi A-9, distrito del Rímac, provincia y departamento de Lima, quien procede por su propio derecho y en nombre y representación de Héctor Jesús, Johanna Milagros y Glenda Belén del Rosario Huerto Vizcarra.

"(...)"

En el cuerpo:

"(...)"

Segundo: Mediante el presente instrumento notarial la vendedora TRANSFIERE a título de Compra-venta y enajenación perpetua, la propiedad descrita en la cláusula anterior, a favor de doña MELISSA DEL CARMEN HUERTO VIZCARRA por la suma de Tres mil (...)

Tercero: La compradora declara que el lote materia de la presente transferencia, lo realiza a nombre propio y a nombre de sus tres hermanos menores: Héctor Jesús, Johanna Milagros y Glenda Belén del Rosario Huerto Vizcarra, conformando todos los nombrados Copropietarios del lote materia de la presente minuta.

"(...)"

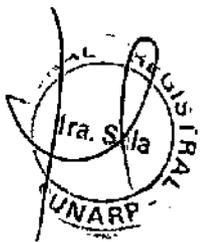
Quinto: La propiedad que adquiere la compradora y sus tres menores hermanos, sólo puede ser materia de futuras transferencias, en el caso de realizar una permuta con otra propiedad o entregar como parte pago de la compra de otro inmueble, previa autorización del Juzgado de Familia en tanto adquieran la mayoría de edad los menores co-propietarios."

"(...)"

3. Como manifiesta Fernando Vidal Ramírez, 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.

Conforme a lo previsto en el artículo 1361 del Código Civil² los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos.

En el caso que surjan dudas respecto a los alcances del acto jurídico, los artículos 168⁴ y 169⁵ del Código Civil, contienen reglas para su interpretación.



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 la buena fe; asimismo, en el caso de cláusulas confusas o eventualmente contradictorias, se regula la interpretación sistemática, según la 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.

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 Barandiarán⁶ al señalar que las cláusulas de un negocio han de interpretarse vinculado unas con otras, en cuanto encontrar el sentido integral que representa el negocio.

Finalmente, conforme al artículo 170 del Código Civil, y aplicando una interpretación finalista del acto jurídico, las expresiones que tengan varios sentido deben entenderse en el más adecuado a la naturaleza y al objeto del acto.

4. Conforme a los criterios expuestos, debe examinarse el contrato de compraventa cuya inscripción se solicita.

En el contrato se señaló expresa y literalmente que la compradora actuó por su propio derecho y en representación de sus hermanos menores. Esto se consignó tanto en la introducción como en el cuerpo de la escritura.

² Vidal Ramírez, Fernando. Teoría General del Acto Jurídico, Cultural Cuzco, primera edición, págs. 221 y 234.

³ Artículo 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.

⁴ Artículo 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 Artículo 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.

⁶ Citado por Vidal Ramírez, Fernando. Op. Cit, pág. 240.



Ahora bien, tratándose de menores de edad, no podían haber otorgado poder alguno, correspondiendo a sus padres en ejercicio de la patria potestad – y no a su hermana –, su representación legal, conforme al artículo 418 del Código Civil.

De otra parte, en el supuesto que por distintas razones los menores no hubieran estado bajo la patria potestad, podrían haber sido representados por su tutor. Sin embargo, de la búsqueda de índice efectuada a nivel nacional del Registro Personal, se advierte que no obra ningún tipo de inscripción referente al nombramiento como tutora de la citada hermana.

5. Resulta por tanto que la hermana mayor carecía de la representación de sus hermanos menores.

Si la hermana mayor no representaba a sus hermanos menores, ello implica que no podía adquirir el predio a favor de ellos. Así, conforme al artículo 161 del Código Civil, es ineficaz ante el supuesto representado el acto jurídico celebrado por persona que no tiene la representación que se atribuye.

Ahora bien, el hecho que la venta sea ineficaz con respecto a los supuestos representados (los hermanos menores), no implica que la venta sea también ineficaz con respecto a la propia hermana mayor. Es claro que el predio fue vendido por la vendedora, lo que implica que salió de su patrimonio e ingresó al patrimonio de la compradora (la hermana mayor), no pudiendo haber ingresado al patrimonio de los hermanos menores por no haber actuado debidamente representados en dicha compraventa.

Resulta por tanto que la venta es eficaz respecto a quienes la celebraron (la vendedora y la compradora). En consecuencia, corresponde revocar el punto 1 de la observación formulada por el Registrador.

6. En la cláusula sexta de la escritura pública del 22/6/2000 se señala lo siguiente:

“SEXTO: LA VENDEDORA declara que en la Municipalidad de la Molina se encuentra los límites de Licencia de Construcción y otros actos administrativos-

(Folio 1241)

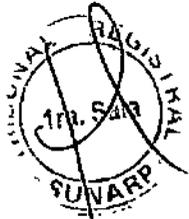
que deben ser asumidos por LA COMPRADORA para todos los efectos que otorga el Derecho de Co-propiedad”

En la conclusión de la escritura se señala que se corrige la palabra “límites”, que quiere decir “trámites”.

Entonces, conforme a la interpretación sistemática del acto jurídico, tenemos que la referida cláusula trata claramente de actos administrativos asumidos por la compradora.

Por lo tanto, corresponde revocar el punto 2 de la observación.

7. Finalmente, cabe señalar que forma parte del título el oficio N° 04-2015-OC-SUNARP-NWCR-2015 del 23/1/2015, por el cual el Notario de Lima Wilson A. Canelo Ramírez, señaló que la escritura pública *submateria* corresponde a la escritura pública matriz que obra en su archivo de





escrituras públicas, autorizando a Héctor Jesús Huerto Milla, para la presentación del respectivo parte notarial.

En ese sentido, corresponde **dejar sin efecto** la observación formulada en el punto 3 de la observación.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR los puntos 1 y 2 y **DEJAR SIN EFECTO** el punto 3 de la observación formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, conforme los fundamentos expuestos en la presente Resolución, y **DISPONER SU INSCRIPCIÓN**, previo pago de los derechos registrales que correspondan.

Regístrese y comuníquese.



ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Presidenta de la Primera Sala
del Tribunal Registral

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
Vocal del Tribunal Registral

SAMUEL GALVEZ TRONCOS
Vocal del Tribunal Registral

