



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos



## TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 251 -2017-SUNARP-TR-L

Lima, 02 FEB. 2017

**APELANTE** : ALDO LOAYZA BARRUTIA  
**TÍTULO** : N° 1971407 del 28/10/2016.  
**RECURSO** : Escrito presentado el 7/12/2016.  
**REGISTRO** : Predios de Chincha.  
**ACTO (s)** : Inmatriculación, donación, entre otros.  
**SUMILLA** :

### REPRESENTACIÓN

"En aplicación del segundo párrafo del artículo 161 del Código Civil, es ineficaz, ante el supuesto representado, la transferencia celebrada por persona que no tiene la representación que se atribuye; sin embargo, si el representado ratifica dicho acto jurídico, el acto traslativo podrá acceder al Registro, de conformidad con el artículo 162 del mencionado código."

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

Mediante el presente título se solicita la compraventa con inmatriculación, la donación y numeración, respecto de un área de 719.00 m2., ubicado en el Pago de Ñoco Bajo, Toma de Castillita (hoy, pasaje Castillita N° 100), distrito de Grocio Prado, provincia de Chincha y departamento de Ica

Para tal efecto se adjuntan los siguientes documentos:

- Parte notarial de la escritura pública del 27/11/1984 otorgada ante notario de Chincha Alta Arturo Tolmos Alfaro, correspondiente a la compraventa que otorgó Lucio Lévano Villa y esposa Judith Rosario Coloma Moreyra de Lévano a favor de los menores Úrsula Lucrecia Chico Salazar e Isaías Chico Salazar, representados por su bisabuelo Isaías Saravia Yataco.
- Parte notarial de la escritura pública del 8/8/2016 otorgada ante notario de Chincha Alta América R. Maldonado U., correspondiente a la donación que otorgan Ysaías Chico Salazar y Úrsula Lucrecia Chico Salazar a favor de María Susana Chico Salazar.
- Parte notarial de la escritura pública del 12/10/2016 otorgada ante notario de Chincha Javier Alonso Ramos Morón, correspondiente a la ratificación unilateral de compraventa que otorgan Ysaías Chico Salazar y Úrsula Lucrecia Chico Salazar.
- Copia certificada del documento nacional de identidad de Ysaías Chico Salazar, expedido el 11/7/2016 por notario de Chincha Alta América R. Maldonado U.
- Copia certificada de la partida de nacimiento de Ysaías Chico Salazar, expedida el 17/5/2016 por Víctor José Huamán Aquije en su condición de sub gerente (e) del Registro Civil de la Gerencia de Desarrollo Social de la Municipalidad Provincial de Ica.



- Copia simple del documento nacional de identidad de Úrsula Lucrecia Chico Salazar de Lock.
- Copia certificada de la partida de nacimiento de Úrsula Lucrecia Chico Salazar, expedida el 17/5/2016 por Víctor José Huamán Aquije en su condición de sub gerente (e) del Registro Civil de la Gerencia de Desarrollo Social de la Municipalidad Provincial de Ica.
- Constancia Negativa de Catastro del 5/7/2016 suscrita por Luis Alfredo Tasayco Tasayco en su condición de alcalde de la Municipalidad Distrital de Grocio Prado.
- Certificado de Numeración Domiciliaria del 5/7/2016 suscrita por Luis Alfredo Tasayco Tasayco en su condición de alcalde de la Municipalidad Distrital de Grocio Prado.
- Resolución de Alcaldía N° 674-2016-MDGP/A del 5/7/2016 suscrita por Luis Alfredo Tasayco Tasayco en su condición de alcalde de la Municipalidad Distrital de Grocio Prado (Exp. N° 4916 del 5/7/2016).
- Memoria descriptiva de mayo del 2016, autorizada por ingeniero civil Luis Neyra Ibarra, visada por Ing. Luis A. Saravia Marcos en su condición de funcionario autorizado de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro de la Municipalidad Distrital de Grocio Prado (Exp. N° 4916 del 5/7/2016).
- Plano de ubicación-localización (lámina UL-01), elaborado en mayo del 2016, autorizado por ingeniero civil Luis Neyra Ibarra, visado por Ing. Luis A. Saravia Marcos en su condición de funcionario autorizado de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro de la Municipalidad Distrital de Grocio Prado (Exp. N° 4916 del 5/7/2016).
- Plano perimétrico (lámina P-01), elaborado en mayo del 2016, autorizado por ingeniero civil Luis Neyra Ibarra, visado por Ing. Luis A. Saravia Marcos en su condición de funcionario autorizado de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro de la Municipalidad Distrital de Grocio Prado (Exp. N° 4916 del 5/7/2016).
- Resolución de Alcaldía N° 650-2016-MDGP/A del 30/6/2016 suscrita por Luis Alfredo Tasayco Tasayco en su condición de alcalde de la Municipalidad Distrital de Grocio Prado (Exp. N° 004913 del 3/6/2016).
- Copia certificada del Informe Legal N° 51-2016-ALI-MDGP del 24/6/2016 suscrito por Edwing F. Munayco Tasayco en su condición de asesor interno de la Municipalidad Distrital de Grocio Prado, expedida el 7/7/2016 por Rocío M. Manrique Saravia en su condición de secretaria General de la citada municipalidad.
- Copia certificada del Informe Técnico del Expediente N° 4913-2016 del 21/6/2016 suscrito por Ing. Luis A. Saravia Marcos en su condición de funcionario autorizado de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro de la Municipalidad Distrital de Grocio Prado, expedida el 7/7/2016 por Rocío M. Manrique Saravia en su condición de secretaria General de la citada municipalidad.
- Copia certificada de la escritura pública del 27/11/1984 otorgada ante notario de Chincha Alta Arturo Tolmos Alfaro, expedida el 7/7/2016 por Rocío M. Manrique Saravia en su condición de secretaria General de la Municipalidad Distrital de Grocio Prado.
- Copia certificada de la memoria descriptiva de mayo del 2016 autorizada por ingeniero civil Luis Neyra Ibarra, expedida el 7/7/2016 por Rocío M. Manrique Saravia en su condición de secretaria General de la Municipalidad Distrital de Grocio Prado.
- Copia certificada del plano de ubicación-localización (lámina UL-01), elaborado en mayo del 2016, autorizado por ingeniero civil Luis Neyra Ibarra, expedida el 7/7/2016 por Rocío M. Manrique Saravia en su condición de secretaria General de la Municipalidad Distrital de Grocio Prado.





- Copia certificada del plano perimétrico (lámina P-01), elaborado en mayo del 2016, autorizado por ingeniero civil Luis Neyra Ibarra, expedida el 7/7/2016 por Rocío M. Manrique Saravia en su condición de secretaria General de la Municipalidad Distrital de Grocio Prado.

Forma parte del presente título el Informe técnico N° 2919-2016-Z.R.N°XI/UR-CHINCHA-UR del 14/11/2016 expedida por el Área de Catastro de la Zona Registral N° XI – Sede Chincha.

## II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Chincha Juan G. Roldán Hualpa observó el título en los siguientes términos:

ACTO: INMATRICULACION

1. Antecedente: No se ubicó.
2. Defectos Advertidos y Sugerencias:

Revisada la escritura pública N° 1587 de fecha 27/11/1984, extendida ante notario público Arturo Tolmos Alfaro, se advierte que los compradores (los menores Úrsula Lucrecia e Ysaías Chico Salazar) intervinieron representados por su bisabuelo don Isaías Saravia Yataco, sin precisarse en dicho instrumento en virtud a qué ejercía tal representación, ya que como se sabe la representación legal de los menores corresponde a los padres; en tal sentido, nos encontramos ante un mandato sin representación, por lo que, para proceder con su inscripción se requiere de la transferencia previa del mandatario en favor de los mandantes, es decir de ISAÍAS SARAVIA YATACO o sus sucesores a favor de los nietos.

En tal sentido, previamente sírvase acreditar la transferencia a favor de los compradores donantes.

Con relación a la escritura pública unilateral presentada, no es suficiente para reemplazar el traslado de dominio que debe hacer el mandatario, pues con la escritura pública de donación del 8/8/2016, en donde los donantes o supuestos compradores tácitamente están ratificando la compraventa de fecha 27/11/1984, por lo que, no habría sido necesario hacer una segunda ratificación unilateral.

En este sentido, por haber tenido la condición de menores los supuestos compradores, y al no ser el mandatario su padre y por tanto el representante legal de los mismos, se tiene que éste actuó en nombre propio y por su cuenta, por tanto, es necesario la existencia de un nuevo acto traslativo de dominio, para establecer al verdadero propietario, que debe ser emitido por los sucesores del mandatario en caso haya fallecido conjuntamente con los mandantes (los nietos).

3. Cita Legal

Art. 112 del Reglamento de Inscripciones el Registro de Predios.

Art. 32, 40 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

Arts. 1809, 2010 y 2011 del Código Civil.

Por defecto del título, los derechos registrales serán indicados una vez determinados los actos a registrar.

## III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- En el contrato de compraventa, contenido en la escritura pública del 27/11/1984, el bisabuelo firma en nombre de quien actúa. Si se quiere



asemejar el presente caso a un mandato sin representación, no tendría por qué firmar el mandatario en nombre de quien actúa. Justamente esto hace la diferencia con el mandato con representación.

Entonces, al haber indicado en nombre de quien actúa, se concluye que no se trata de un mandato sin representación, por lo que el registrador no podría arbitrariamente asimilarlo a ello.

- El presente caso versa sobre la actuación en nombre de un tercero sin tener su representación. Entonces, el supuesto normativo aplicable es el regulado en el segundo párrafo del artículo 161 del Código Civil. Entonces, el acto celebrado sería ineficaz frente a los supuestos representados, acto que podría ser ratificado, como efectivamente ha ocurrido en el presente caso, mediante la escritura pública del 12/10/2016.

- Con la ratificación del acto jurídico, se subsana la ineficacia. Esta ratificación es un poder a posteriori, es decir, reemplaza el acto de otorgamiento de la representación. Es por ello que, en el presente caso, el acto de ratificación es otorgado por los representados por ser ahora mayores de edad y que el acto jurídico de la compraventa ahora sí despliega sus efectos en la esfera jurídica de los representados.

- El presente caso debe verse incluso desde un punto de vista práctico. Al no encajar exactamente en el supuesto de mandato sin representación: ¿qué sentido tiene pedir un acto traslativo posterior?, ¿qué pasaría si el representante o sus herederos no acceden a ratificar la transferencia?, ¿cómo quedaría el derecho de los representados adquirentes?

Todo ello ratifica que la interpretación correcta es la expuesta anteriormente. También debe tenerse un poco de sentido común y criterio amplio para permitir el acceso de los derechos al Registro, tal como dispone el Reglamento General de los Registros Públicos (se debe propender y facilitar las inscripciones).

#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Al tratarse de una inmatriculación, no existiría antecedente registral. Se deja constancia que el informe técnico del Área de Catastro ha indicado que el predio en consulta se encuentra en un ámbito donde no se tiene información gráfica, por lo que no es posible determinar si existe predio inscrito o no en la zona de estudio.

#### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal (s) Rocío Zulema Peña Fuentes.

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

- Si procede la inscripción en el Registro de una transferencia celebrada por persona que no cuenta con las facultades de representación que se atribuye, cuando el representado procedió a ratificar la transferencia.

#### VI. ANÁLISIS





1. Los actos jurídicos pueden ser realizados mediante representante, salvo que la ley señale lo contrario. Así, esta representación puede ser otorgada por el mismo interesado (representación voluntaria) o puede ser conferida por ley (representación legal).

La representación es aquella figura jurídica por la cual los negocios jurídicos pueden ser celebrados por medio de otro, el representante, de manera que la declaración de voluntad que éste emite dentro del poder de representación que ostenta es eficaz a favor y en contra del representado.

Siendo esto así, el Código Civil señala según su fuente, dos tipos de representación, la voluntaria y la legal. Nos encontraremos en el primer supuesto cuando los sujetos, en ejercicio de su autonomía privada, legitiman a otro - representante - a actuar en interés y nombre suyo. En cambio, nos encontraremos frente a la representación legal, cuando es el mismo ordenamiento el que faculta a los representantes para que actúen en nombre de otros.

2. Con relación a los menores de edad, al igual que todas las demás personas, ellos tienen el pleno goce de los derechos civiles; sin embargo, su capacidad de ejercicio se encuentra limitada.

Conforme al artículo 43 del Código Civil, los menores de 16 años son absolutamente incapaces, salvo para aquellos actos determinados por la ley. Asimismo, conforme al artículo IV<sup>1</sup> del Título Preliminar del Código de los Niños y Adolescentes, los niños y adolescentes tienen capacidad especial para la realización de los actos civiles autorizados por el Código.

Así, los menores de edad requieren ser representados en los actos de la vida civil. Los representantes natos de los menores de edad son sus padres, quienes ejercen la patria potestad.

Al respecto, el artículo 419 del Código Civil establece que la patria potestad se ejerce conjuntamente por el padre y la madre durante el matrimonio, correspondiendo a ambos la representación legal del hijo. De esta norma podemos diferenciar, la patria potestad, que es la relación paterno filial en virtud de la cual los padres (en conjunto) tienen el deber y el derecho de cuidar de la persona y bienes de sus hijos menores (artículo 418 del Código Civil), de la representación legal del hijo, que corresponde a ambos padres.

3. El artículo 423 del Código Civil establece los derechos y deberes de los padres que ejercen la patria potestad, encontrándose dentro de estos, la representación de los hijos en los actos de la vida civil (Inc. 6), la administración de los bienes de sus hijos (Inc. 7), la de usufructuar los bienes de sus hijos. Tratándose de productos se estará a lo dispuesto en el artículo 1004<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Artículo IV Título Preliminar.- Capacidad

Además de los derechos inherentes a la persona humana, el niño y el adolescente gozan de los derechos específicos relacionados con su proceso de desarrollo. Tienen capacidad especial para la realización de los actos civiles autorizados por este código y demás leyes.

La Ley establece las circunstancias en que el ejercicio de estos actos requiere de un régimen de asistencia y determina responsabilidades.

En caso de infracción a la ley penal, el niño y el adolescente menor de catorce (14) años será sujeto de medidas de protección y el adolescente mayor de catorce (14) años de medidas socio-educativas.

<sup>2</sup> Artículo 1004.- Cuando el usufructo legal recae sobre los productos a que se refiere el artículo 894, los padres restituirán la mitad de los ingresos netos obtenidos.



Por su parte, el artículo 74 del Código de los Niños y Adolescentes señala que son derechos y deberes de los padres que ejercen la patria potestad, entre otros, representarlos en los actos de la vida civil mientras no adquieran la capacidad de ejercicio y la responsabilidad civil (Inciso f), administrar y usufructuar sus bienes, cuando los tuvieran; y tratándose de productos, se estará a lo dispuesto en el artículo 1004 del Código Civil (Incisos h e y).

De las normas señaladas se desprende que los padres ejercen la representación de sus hijos menores de edad, no siendo necesario que se acredite esta representación ya que es otorgada por ley.

4. Con el título venido en grado de apelación se solicita la inmatriculación, donación, entre otros actos, respecto de un área de 719.00 m<sup>2</sup>., ubicado en el Pago de Ñoco Bajo, Toma de Castellita (hoy, pasaje Castellita N° 100), distrito de Grocio Prado, provincia de Chincha y departamento de Ica.

Entre los documentos presentados para sustentar su rogatoria se encuentra el parte notarial de la escritura pública del 27/11/1984 (instrumento N° 1587) otorgada ante notario de Chincha Alta Arturo Tolmos Alfaro, correspondiente a la compraventa que otorgó Lucio Lévano Villa y esposa Judith Rosario Coloma Moreyra de Lévano a favor de los menores Úrsula Lucrecia Chico Salazar e Isaías Chico Salazar, representados por su bisabuelo Isaías Saravia Yataco.

Ante ello, el registrador deniega la inscripción solicitada señalando que en la mencionada escritura pública no se precisa cual es la representación que ejercía Isaías Saravia Yataco con relación a los menores Úrsula Lucrecia e Isaías Chico Salazar, toda vez que al no ser su padre, no ejercía la representación legal, concluyendo así que se está ante un mandato sin representación. En virtud a ello, el registrador solicita la presentación del título correspondiente a la transferencia del mandatario a favor de los mandantes, no siendo suficiente a su criterio, la ratificación otorgada por Úrsula Lucrecia e Isaías Chico Salazar, mediante escritura pública.

5. En relación al contrato de mandato, cabe indicar que este se encuentra regulado en el artículo 1790 y siguientes del Código Civil. El mencionado artículo 1790 lo define del siguiente modo: "Por el mandato el mandatario se obliga a realizar uno o más actos jurídicos, por cuenta y en interés del mandante".

El mandato puede ser con representación (artículo 1806 y siguientes) o sin representación (artículo 1809 y siguientes).

- a) El mandato es con representación si el mandatario es representante del mandante por haber recibido poder para actuar en nombre del mandante. En este caso, **el mandatario debe indicar, al ejecutar los actos por cuenta y en interés del mandante, que lo hace en su representación.** En este caso, los actos que celebre el mandatario afectan directamente la esfera jurídica del mandante. Por ejemplo, si el acto que ejecuta el mandatario es una compraventa, en calidad de comprador, el bien adquirido pasará directamente de ser de propiedad del mandante.
- b) El mandato es sin representación si el mandatario no es representante del mandante, por no haber recibido poder para actuar en su nombre. En estos casos, **el mandatario actuará a nombre propio, y en tal sentido, como lo**





señala el artículo 1809 del Código Civil, adquirirá los derechos y asumirá las obligaciones derivadas de los actos que celebre en interés y por cuenta del mandante. Así, si el acto que ejecuta el mandatario es una compraventa, en calidad de comprador, el bien adquirido no pasará directamente a ser de propiedad del mandante, sino que será de propiedad del mandatario. Para que pase a ser propiedad del mandante, se requiere que el mandatario celebre un acto jurídico adicional. Este acto jurídico constituye una declaración de verdadero propietario.

6. La declaración de verdadero propietario, se encuentra regulada en el artículo 112 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios en el siguiente sentido:

**“La transferencia de propiedad que debe efectuar el mandatario sin representación a favor de su mandante se inscribirá en mérito del formulario registral o escritura pública que contenga dicha transferencia.** En el caso que el mandato sin representación estuviera inscrito en el Registro correspondiente y el predio estuviere determinado bastará la participación unilateral del mandatario.

Lo dispuesto en el párrafo anterior se aplica también en el caso que se acredite la preexistencia del contrato de mandato mediante la presentación del instrumento público en el que consta el mismo.” (El resaltado es nuestro).

La norma contiene tres supuestos para la inscripción de la declaración de verdadero propietario:

- a) En principio se requiere la participación de mandante y mandatario.
- b) En caso que el mandato sin representación se encuentre inscrito, bastaría que intervenga el mandatario, siempre que el predio estuviera determinado en el mandato.
- c) Bastará también la declaración unilateral del mandatario, cuando el mandato sin representación no se encuentre inscrito, pero se acredita su preexistencia con instrumento público en el que se ha determinado el predio.

Conforme a la norma reglamentaria citada, la declaración de verdadero propietario importa la transferencia de propiedad del adquirente en virtud al mandato sin representación a favor del mandante o verdadero propietario, concepto que guarda concordancia con lo previsto en el artículo 1810 del Código Civil, según el cual el mandatario sin representación queda automáticamente obligado en virtud del mandato a transferir al mandante los bienes adquiridos en ejecución del contrato.

7. Esta instancia ha emitido reiterados pronunciamientos sobre la materia<sup>3</sup>, en los que se cita a Messineo<sup>4</sup>, quien al comentar el Código Civil italiano señala que *“la noción de mandato (...) debe integrarse poniendo de relieve que el mandato implica siempre un encargo conferido por el mandante al mandatario. Esto no es, en modo alguno, lo mismo que conferir poderes de representación (...). Dar un encargo no significa, también y necesariamente, que el encargo deba cumplirse utilizando el nombre de quien confiere dicho encargo; puede cumplirse aún sin indicar el sujeto en cuyo nombre se lleva a cabo; es ésta la figura del mandato sin representación”*.

<sup>3</sup> Véase, entre otras, las Resoluciones N° 085-97-ORLC/TR y N° 097-97-ORLC/TR de 18 y 20 de marzo de 1997, respectivamente, y N° 154-98-ORLC/TR de 14 de abril de 1998.

<sup>4</sup> Citado por ARIAS SCHREIBER PEZET, Max. *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984*. Tomo III. San Jerónimo Ediciones, Callao, Perú. Pág. 140.

Asimismo, se cita a Lohmann<sup>5</sup>, quien señala que en el mandato sin representación **“esto es, cuando no obra el mandatario en nombre de su representado, no indica el nombre de éste, de modo que queda obligado directamente a favor de la persona con quien ha contraído como si el asunto fuera personal suyo.”** (El resaltado es nuestro)

Queda claro, por tanto, que en el mandato sin representación, el tercero (mandante), que habría encargado la realización de la compraventa, no adquiere el derecho de propiedad sobre el bien objeto de la transferencia hasta que el comprador (mandatario) del mismo, en su condición de propietario y en cumplimiento del encargo conferido, mediante un acto posterior y distinto a la compraventa, le transmita tal derecho.

Es preciso añadir que no obstante ser el mandato un contrato consensual que no requiere de solemnidad especial, pudiendo ocurrir inclusive que no conste en ningún documento menos aún público y cuya inscripción no es obligatoria, se requerirá, empero, de un acto posterior (al de la compraventa) que también conste en instrumento público y en mérito al cual el tercero (mandante) declare que efectivamente confirió el encargo de comprar, es decir, un instrumento que sustente la relación obligacional entre quien adquirió y el que encargó adquirir.

Salvo que, como ya se ha señalado que obre inscrito el mandato o se acredite la preexistencia del mandato mediante instrumento público y el predio esté determinado.

8. Ahora bien, de la revisión de la escritura pública del 27/11/1984, se advierte que en su introducción consta lo siguiente:

“En la ciudad de Chincha Alta, a los 27 días del mes de noviembre de 1984, ante mí: Arturo Tomos Alfaro, notario – abogado de la provincia, (...), se presentan: Don Lucio Lévano Villa, (...), su esposa doña Judith Rosario Coloma Moreyra de Lévano, procedente por su propio derecho; y, **don Isaías Saravia Yataco, (...), quien procede en representación de sus bisnietos Úrsula Lucrecia e Isaías Chico Salazar, por ser menores de edad; (...).**” (El resaltado es nuestro)

A su vez, en la minuta del 22/11/1984, inserta en el mencionado instrumento público, se indica lo siguiente:

“Señor Notario Doctor Arturo Tolmos: En su Registro de Escrituras Públicas, sírvase extender una de compraventa, que celebran: De una parte, don Lucio Lévano Villa y su esposa doña Judith Rosario Coloma Moreyra de Lévano, a quienes se llamará “los vendedores”; y, de la otra parte, **Úrsula Lucrecia e Isaías Chico Salazar, representados por su bisabuelo Isaías Saravia Yataco, por ser menores de edad, a quienes se llamará “los compradores”, (...).**” (El resaltado es nuestro)

De lo antes transcrito, queda claro que Isaías Saravia Yataco actuó en representación de Úrsula Lucrecia e Isaías Chico Salazar, es decir, no actúa por nombre propio sino en representación de los menores de edad. En cambio en el mandato sin representación el mandatario comparece en nombre propio. En tal sentido, no se trata de un mandato sin representación, como menciona el registrador. Así tampoco podría tratarse

<sup>5</sup> LOHMANN LUCA DE TENA, Juan Guillermo. *El Negocio Jurídico*. Segunda Edición. Editora Jurídica Grijley E.I.R.L. Lima, Perú, 1994. Pág. 153.



de un mandato sin representación por cuanto el mandato implica un encargo, siendo que por tratarse de menores de edad, no podrían haber otorgado un encargo.

9. Si bien es cierto que ni en la escritura pública del 27/11/1984 ni en el Registro de Mandatos y Poderes de Lima, consta en virtud a qué Isaías Saravia Yataco ejercía la representación de los menores Úrsula Lucrecia e Isaías Chico Salazar, no por ello debe concluirse que el bien lo adquirió el representante, en virtud de un mandato sin representación, no correspondiendo entonces solicitar la presentación del título de transferencia otorgado por el representante a favor de los representados.

10. A dicho caso le resulta aplicable el segundo párrafo del artículo 161 del Código Civil que establece que es ineficaz ante el supuesto representado, el acto jurídico celebrado por persona que no tiene la representación que se atribuye. Así, en el presente caso, Isaías Saravia Yataco no tenía la representación con relación a los menores compradores.

Para dicho supuesto, el artículo 162 del mencionado código establece lo siguiente:

**“Artículo 162.- En los casos previstos por el artículo 161, el acto jurídico puede ser ratificado por el representado observando la forma prescrita para su celebración.**

La ratificación tiene efecto retroactivo, pero queda a salvo el derecho de tercero.

El tercero y el que hubiese celebrado el acto jurídico como representante podrán resolver el acto jurídico antes de la ratificación, sin perjuicio de la indemnización que corresponda.

La facultad de ratificar se trasmite a los herederos.” (El resaltado es nuestro)

Como se puede apreciar, la figura de la ratificación se encuentra regulada en el artículo 162 antes citado, el cual señala que si el acto jurídico se ha celebrado sin cumplirse los términos de la representación, puede ser objeto de ratificación.

11. En el presente caso, se ha adjuntado la escritura pública del 12/10/2016 otorgada ante notario de Chíncha Javier Alonso Ramos Morón, correspondiente a la ratificación unilateral de compraventa que otorgan Ysaías Chico Salazar y Úrsula Lucrecia Chico Salazar, en la que consta lo siguiente:

**PRIMERO – ANTECEDENTES:**

Mediante escritura pública de compraventa N° 1587, de fecha 27 de noviembre del año 1984, extendida el Dr. Arturo Tolmos Alfaro ex notario de Chíncha, don Lucio Lévano Villa y su esposa Judith Rosario Coloma Moreyra de Lévano vendieron a favor de: Úrsula Lucrecia Chico Salazar e Ysaías Chico Salazar, quienes fueron representados en dicha venta por su bisabuelo don Isaías Saravia Yataco, por ser menores de edad. (...)

(...)

**TERCERO – DE LA RATIFICACIÓN:**

Por el presente contrato, **los compradores ratificantes, hoy mayores de edad, ratificamos la compraventa realizada con fecha 27.11.1984, de conformidad con el artículo N° 162° del mismo Código Civil.** Con la ratificación del acto jurídico se sana la ineficacia. Esta ratificación es un poder



a posteriori, es decir reemplaza al acto de otorgamiento de la representación, es por ello, que en el presente caso, el acto de ratificación es otorgado por los representados por ser ahora mayores de edad y que el acto jurídico de la compraventa ahora sí despliega sus efectos en la esfera jurídica de los representados.

(...)” (El resaltado es nuestro)

Como se puede apreciar, los representados procedieron a la ratificación del contrato de compraventa contenido en la escritura pública del 27/11/1984, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 162 del Código Civil.

Por lo antes expuesto, corresponde **revocar** la observación formulada por el registrador.

**12.** Sin perjuicio de ello, vista la escritura pública del 27/11/1984 que constituye el título inmatriculador, no se indican los linderos ni medidas perimétricas del área materia de compraventa, siendo entonces de aplicación el acuerdo y su interpretación adoptados por este colegiado en el pleno CVI<sup>6</sup> y CIX<sup>7</sup> respectivamente.

### **INDIVIDUALIZACIÓN DEL PREDIO PARA EFECTOS DE SU INMATRICULACIÓN**

“La individualización del predio en el título de adquisición para su inmatriculación implica que pueda ser diferenciado de otros predios, en base a distintos elementos.

No es indispensable que en el título de adquisición conste su área, linderos o medidas perimétricas, siempre que la documentación técnica que se adjunta provenga de ente generador de Catastro”.

Mediante acuerdo del Pleno CIX, realizado el 28 de agosto de 2013, se aprobó la **interpretación** del acuerdo adoptado en el Pleno CVI relativo a la individualización del predio para efectos de su inmatriculación, siendo este el siguiente:

“-Cuando la segunda parte del acuerdo señala que “no es indispensable que en el título de adquisición conste su área, linderos y medidas perimétricas, **siempre que la documentación técnica que se adjunta provenga de ente generador de Catastro**”, ¿ello quiere decir que si no se adjunta en el título documentación técnica que provenga de ente generador de catastro, como puede ser una Municipalidad o Cofopri, en la escritura pública, testamento, etc., debe señalarse obligatoriamente el área, linderos y medidas perimétricas del predio?”

Si la respuesta es positiva o afirmativa, significa que en todos los títulos que se presenten relativos a la inmatriculación de predios urbanos o rurales, deberá constar en el título de adquisición el área, linderos y medidas perimétricas del predio, a no ser o salvo que se adjunte documentación técnica emitida por ente generador de catastro, requisito que solo podría cumplirse para los predios situados en regiones catastradas.

Para los predios tanto urbanos como rurales situados en zonas no catastradas tendría que constar de manera obligatoria el área, linderos y medidas perimétricas del predio en el título de dominio, salvo rectificación o

<sup>6</sup> Llevado a cabo el 24/5/2013.

<sup>7</sup> Levado a cabo el 28/8/2013.





determinación de áreas linderos y medidas perimétricas en virtud al procedimiento respectivo”.

Por tanto, siendo que el predio materia de compraventa se encuentra en zona no catastrada, tal como consta en la constancia negativa de catastro del 5/7/2016 que se ha adjuntado, debe aclararse la escritura pública del 27/11/1984 indicándose los linderos y medidas perimétricas, salvo rectificación o determinación de estos en virtud al procedimiento respectivo. La aclaración deberá otorgarse por ambas partes contratantes (vendedor y comprador). En defecto de ello, procede adjuntar parte notarial o testimonio de la escritura pública del 13/3/1984 mencionado en la cláusula primera de la escritura pública de compraventa, que otorgó el juzgado de Paz Letrado de Chicha Alta a favor de los vendedores: Julio Lévano Villa y su cónyuge, solo en caso que en dicha escritura pública sí consten los linderos y medidas perimétricas del área de 719 m2.

Conforme a lo expuesto queda ampliada la observación, al amparo del artículo 33 literal c.2<sup>8</sup> del RGRP.

Con la intervención de la vocal (s) Rocío Zulema Peña Fuentes, autorizada por Resolución N° 010-2017-SUNARP/PT del 9/1/2017.

Estando a lo acordado por mayoría;

## VII. RESOLUCIÓN

**REVOCAR** la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios al título señalado en el encabezamiento y **disponer su observación**, según el numeral 12 del análisis, conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**


  
**GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA**  
 Presidenta de la Primera Sala  
 del Tribunal Registral


  
**ROCÍO ZULEMA PEÑA FUENTES**  
 Vocal (s) del Tribunal Registral

<sup>8</sup> Artículo 33.- Reglas para la calificación registral

El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, se sujetan, bajo responsabilidad, a las siguientes reglas y límites:

“(…)

c) Las limitaciones a la calificación registral establecidas en los literales anteriores, no se aplican en los siguientes supuestos:

(…)”.

c.2) Cuando no se haya cumplido con algún requisito expresa y taxativamente exigido por normas legales aplicables al acto o derecho cuya inscripción se solicita.



## EL VOCAL QUE SUSCRIBE EMITE EL SIGUIENTE VOTO SINGULAR:

1. El supuesto regulado en el art. 161 del Código Civil donde el acto jurídico resulta ineficaz con relación al representado cuando se exceden los límites de las facultades conferidas o cuando estas se han violado o por último cuando no se cuenta con la representación que se atribuye, implica que el representado sea una persona en pleno ejercicio de sus derechos civiles, es decir, si hablamos de la celebración de un acto jurídico en representación de alguien y este tiene la capacidad de otorgar facultades (poder) que son excedidas o violadas o que el falso representante se atribuya facultades inexistentes, se entiende que el representado es una persona que tiene la capacidad civil de ejercicio.

2. Por eso es que el artículo 162 del Código Civil establece que la ratificación produce efectos retroactivos a la fecha de la celebración del acto jurídico, salvo el derecho de tercero que pudiera resultar perjudicado, esto es, que el acto jurídico inicialmente ineficaz con relación al representado va a tornarse válido desde el inicio por la retroactividad, lo cual determina que dicho representado sea una persona con capacidad de celebrar actos jurídicos (con capacidad civil de ejercicio).

3. Ello no sucede en el caso materia de análisis por el colegiado donde las personas que han otorgado la escritura pública de ratificación unilateral de 12/10/2016, tenían la condición de menores de edad en la fecha de adquisición del predio (año 1984), es decir, que no resulta posible legalmente que se ratifique un acto jurídico con efectos retroactivos a una fecha donde el representado no tenía la capacidad civil de ejercicio. La ratificación presupone como hemos señalado que el representado en la fecha de la celebración del acto jurídico ineficaz sea mayor de edad.

4. En cuanto a la adquisición del predio mediante la escritura pública de compraventa de fecha 27/11/1984, tampoco consideramos como sostiene la esquila de observación que se trate de un mandato sin representación, porque para dar u otorgar mandato se entiende que el mandante es una persona con plena capacidad civil de ejercicio y en este caso los "mandantes" eran menores de edad.

5. Si los bisabuelos (como indica la escritura pública de compraventa antes citada) adquirieron el predio a favor de sus bisnietos, sin que exista curatela, porque son los padres quienes tienen la patria potestad de sus hijos, es decir, quienes tienen su representación legal, lo que debe requerirse es la presentación de instrumento público donde los padres de los que fueron menores de edad ratifiquen el acto jurídico de compraventa o si ello no es factible que los vendedores del predio o sus herederos ratifiquen la compraventa a favor de los ahora adquirentes mayores de edad, con participación de estos últimos en dicho documento.

Por lo expuesto, **MI VOTO** es porque se resuelva el caso conforme a los fundamentos del voto en minoría, sin perjuicio de que se acredite la individualización del predio a los efectos de su inmatriculación.



  
**PEDRO ÁLAMO HIDALGO**  
Vocal de la Primera Sala  
del Tribunal Registral