



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCION N° 299-2017-SUNARP-TR-A

Arequipa, 18 de mayo de 2017.

APELANTE : ANA JUDITH TICONA CALCINA
TITULO : N° 2137729 DEL 22.11.2016
RECURSO : N° 4321 DEL 15.02.2017
REGISTRO : PREDIOS - AREQUIPA
ACTO : INSCRIPCION DE CESION DE DERECHOS
SUMILLA(S) :

UN ACTO ANULABLE SUTIRA SUS EFECTOS CON LA COFIRMACION POR LA PARTE AQUIEN LE CORRESPONDA LA ACCION DE ANULACION.

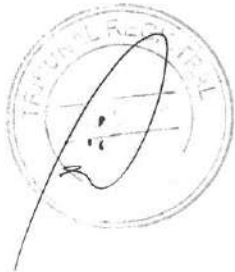
Salvo el derecho de tercero, el acto anulable puede ser confirmado por la parte a quien corresponda la acción de anulación, mediante instrumento que contenga la mención del acto que se quiere confirmar, la causal de anulabilidad y la manifestación expresa de confirmarlo.

I. ACTO ROGADO Y DOCUMENTACION PRESENTADA

Mediante el título venido en grado se solicita la inscripción de una cesión de derechos sobre el inmueble inscrito en la Partida N° P06279696 del Registro de Predios, de la Oficina Registral de Arequipa; en virtud a la Escritura Pública de otorgamiento de Poder de fecha 01/07/2015 inscrita en la Partida N° 11355044 del Registro de Mandatos y Poderes de la Oficina Registral de Arequipa.

Para este efecto, se presentaron los siguientes documentos:

- a) Solicitud de inscripción de título.
- b) Copia del DNI del presentante.
- c) Parte Notarial de la Escritura Pública de cesión de derechos de fecha 10.08.2016 otorgado por notario Cesar Fernández Dávila Barreda respecto de la Partida N° 06279696.



- d) Parte Notarial de la Escritura Pública de fecha 10.08.2016 otorgado por notario Cesar Fernández Dávila Barreda. respecto de la Partida N° 06279700.
- e) Parte Notarial de la Escritura Pública de fecha 10.08.2016 otorgado por notario Cesar Fernández Dávila Barreda, respecto de la Partida N° 06279697.
- f) Declaración Jurada de Jesús Henrri Salas Gonzales.
- g) Recurso de apelación.
- h) Parte Notarial de la Escritura Pública de Aclaración y Ratificación de fecha 08.02.2017.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Arequipa, Adriana Roxana Zavaleta Zapana, denegó la inscripción formulando observación al título en los siguientes términos:

"(...)

ANALISIS:

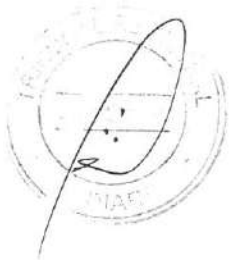
(...)

Vía subsanación se presenta un escrito en el que se señala que se adjunta escritura pública ratificatoria otorgada por Jesús Henrri Salas Gonzales, sin embargo no se ha cumplido con adjuntar la mencionada escritura pública ratificatoria; asimismo se adjunta una declaración jurada, documento que no da mérito a calificación en el presente caso, conforme al principio de titulación autentica, por lo que al no haberse subsanado correctamente la anterior observación de conformidad con el Art. 39 del TUO del RGRP se reitera lo que no fue subsanado:

2.1.- De la calificación efectuada al título presentado se verifica que Rosa Mary Salas Gonzales de Arratea interviene como beneficiaria de la cesión de derechos efectuada a su favor.

Revisado el poder otorgado de la representante, se observa que no cuenta con facultades para contratar consigo mismo, conforme lo señala el Art. 166 del C. Civil Por lo que sírvase a efectuar las aclaraciones correspondientes acreditando tales facultades o en su defecto presentar la respectiva escritura ratificatoria otorgada por el poderdante de conformidad con lo señalado en el artículo 162 del C. Civil

(...)"



III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

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

- Que, la recurrente presentó escritura pública de ratificación y aclaratoria de fecha 08.02.2017 en la que interviene los titulares registrales a efectos de ratificar el traslado de dominio de cesión de derechos a favor de Rosa Mary Salas Gonzales de Arratea.
- Que estando dentro del plazo interpone recurso de apelación para que sea la segunda instancia quien califique el título presentado ya que con la presentación de la escritura pública aclaratoria tiene como finalidad subsanar las observaciones efectuadas por el registrador público.

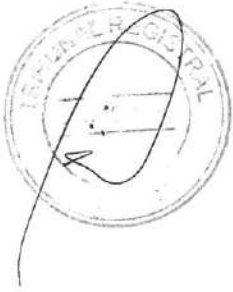
IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- a) En la Partida Registral N° P06279696 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, figura inscrito el Predio ubicado en Pueblo Joven Alto Libertad Mz. 11 Lote 3 Seccion 1 Zona A, distrito de Cerro Colorado Provincia y departamento de Arequipa.
- b) En la Partida Registral N° 11355044 del Registro de Mandatos y Poderes se encuentra inscrito la Escritura Pública de Otorgamiento de Poder de fecha 01/07/2015.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Raúl Jimmy Delgado Nieto.

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



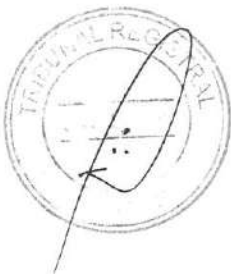
- Si procede la ampliación de rogatoria.
- Si la aclaración de una escritura pública de donación referida a una cesión de derechos materia de transferencia puede ser de fecha posterior al asiento de presentación.

VI. ANÁLISIS

1. La calificación registral 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 inscripción.

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 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.

2. Con el presente título, se solicita la inscripción de una cesión de derechos que otorga Giovanna Roxana Salas Gonzales, Jesús Henri Salas Gonzales, y Magdalena Advi Salas Gonzales a favor de Rosa Mary Salas Gonzales de Arratea respecto del predio inscrito en la partida N° P06279696 ubicado en el Pueblo Joven Alto de la Libertad Manzana 11, Lote 3 sección 1, Zona A, distrito de Cerro Colorado provincia y departamento de Arequipa.



RESOLUCION N° 299-2017-SUNARP-TR-A

El 01.12.2016, la Registradora deniega la inscripción del título señalando como observación que de la calificación efectuada verificó que Rosa Mary Salas Gonzales de Arratea interviene como representante del donante Jesús Henri Salazar pero a la vez interviene como beneficiaria por lo que de la revisión del poder otorgado a su favor se puede observar que no cuenta con las facultades para contratar consigo mismo por lo que deberá aclarar.

Con fecha 23.01.2017 amplía su rogatoria y a la vez subsana la observación dada por la registradora, indicando que en la Escritura pública de Otorgamiento de Poder de fecha 01/07/2015 en uno de sus párrafos lo siguiente "para que pueda vender, transferir **de cualquier modo** toda clase de bienes muebles o bienes inmuebles...". Con fecha 30.01.2017 la Registradora vuelve a observar el título primero indicando que no procede la ampliación de rogatoria y en segundo lugar que no se ha cumplido con aclarar la observación o regularizar el alcance de los poderes, por lo que reiteran la observación.

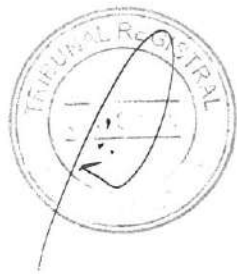
El 08.02.2017, vuelve a subsanar indicando que adjunta declaración jurada y escritura aclaratoria en la que el representado Jesús Henri Salas Gonzales interviene ratificando el acto jurídico realizado por la Sra. Rosa Mary Salas Gonzales., que con fecha 15.02.2017 la Registradora vuelve a observar indicando que no se cumplió con adjuntar ninguna escritura pública ratificatoria por lo que reitera la observación.

En ese sentido, corresponde determinar dos cuestiones: si procede la ampliación de la rogatoria solicitada por el apelante y si la aclaración de una escritura pública de donación referida a una cesión de derechos materia de transferencia puede ser de fecha posterior al asiento de presentación.

AMPLIACION DE LA ROGATORIA

3. En el presente caso el título que dio origen al inicio de este procedimiento registral contiene como acto inscribible la escritura pública N° 4309 de fecha 10.08.2016 referida a una cesión de derechos sobre el inmueble inscrito en la Partida N° P 06279696 del Registro de predios por lo que en principio sería el único acto materia de inscripción, que de manera posterior se ha solicitado la ampliación de la rogatoria.

Conforme a ello, el segundo párrafo del artículo 40 del RGRP



RESOLUCION N° 299-2017-SUNARP-TR-A

“Si el título presentado adoleciera de defecto subsanable o su inscripción no pudiera realizarse por existir un obstáculo que emane de la partida registral, el Registrador formulará la observación respectiva indicando, simultáneamente, bajo responsabilidad, el monto del mayor derecho por concepto de inscripción de los actos materia de rogatoria, salvo que éste no pueda determinarse por deficiencia del título.

Si el obstáculo consiste en la falta de inscripción de acto previo, la subsanación se efectuará ampliando la rogatoria del título presentado a fin de adjuntar los documentos que contienen el acto previo. Cuando exista título incompatible presentado antes de la ampliación de la rogatoria, la ampliación sólo procederá si el instrumento inscribible que contiene el acto previo ha sido otorgado con anterioridad a la rogatoria inicial. **Si no existiese título incompatible antes de la ampliación de la rogatoria, ésta procederá aun cuando el instrumento que da mérito a la inscripción no preexista a la fecha de la rogatoria inicial”.**

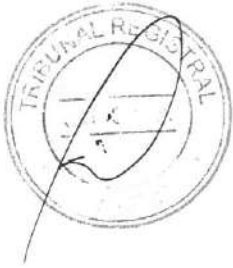
De lo señalado en el artículo antes citado se puede extraer tres requisitos necesarios para que proceda la ampliación de la rogatoria. En primer lugar que el título haya sido observado por existir un obstáculo que consiste en la falta de inscripción de acto previo. En segundo lugar, que en caso de existir título incompatible presentado antes de la ampliación de la rogatoria, el instrumento inscribible que contiene el acto previo haya sido otorgado con anterioridad a la rogatoria inicial. Y en tercer lugar, que en caso de no existir título incompatible antes de la ampliación de la rogatoria, la inscripción procederá aun cuando el instrumento que contiene el acto previo no preexista la fecha de la rogatoria inicial.

4. Ahora bien en el título venido en grado se ha solicitado la ampliación de la rogatoria para que se inscriba el traslado de derechos que constan en las siguientes Escrituras Públicas:

- Escritura N° 4306 de fecha 10.08.2016 celebrada ante el notario Cesar Fernández Dávila otorgadas por Giovanna Roxana Salas Gonzales, Rosa Mary Salas Gonzales de Arratea, Magdalena Advi Salas Gonzales a favor de Jesús Henri Salas Gonzales.



RESOLUCION N° 299-2017-SUNARP-TR-A



- Escritura N° 4308 de fecha 10.08.2016 celebrada ante el notario Cesar Fernández Dávila otorgadas por Jesús Henrri Salas Gonzales, Rosa Mary Salas Gonzales de Arratea, Magdalena Advi Salas Gonzales a favor de Giovanna Roxana Salas Gonzales.

En las esquelas de observación realizadas por la registradora se puede determinar que las mismas no se formularon requiriendo al presentante la inscripción de un acto previo para la inscripción del acto materia de apelación.

De una revisión de las escrituras públicas N° 4306 y 4308 en base a las cuales se pretende la ampliación de la rogatoria, si bien guarda relación de que son las mismas personas que intervienen en la escritura pública N° 4309 y también se habla de una cesión de derechos, es necesario mencionar que cada uno de los actos contenidos en las escrituras públicas es respecto de partidas registrales diferentes, además que no se requiere de alguna de ellas para poder inscribir el acto rogado en la presente apelación, por lo que la solicitada ampliación de la rogatoria no constituye acto previo necesario para la inscripción de la Escritura Pública N° 4309 de fecha 10.08.2016, por lo que no procede la ampliación de la rogación.

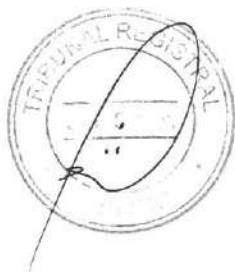
SI LA ACLARACIÓN DE UNA ESCRITURA PÚBLICA DE DONACIÓN REFERIDA A UNA CESIÓN DE DERECHOS MATERIA DE TRANSFERENCIA PUEDE SER DE FECHA POSTERIOR AL ASIENTO DE PRESENTACIÓN.

5. En el presente caso, se ha presentado primigeniamente una escritura pública N° 4309 de donación del 10.08.2016 respecto de la Partida P06279696, en la que se encuentra contenida una cesión de derechos la cual fue materia de observación respecto de las facultades del representante, puesto que en el otorgamiento de poder no indica de manera expresa la facultad de contratar consigo mismo.

En la parte introductoria de la citada escritura pública menciona a las personas que interviene en el presente acto quienes son: Giovanna Roxana Salas Gonzales, Magdalena Advi Salas Gonzales y Rosa Mary Salas Gonzales quien, **procede por sí y en representación de Jesús Henrri Salas Gonzales** conforme consta en el poder por escritura pública Nro.



RESOLUCION N° 299-2017-SUNARP-TR-A



02395 celebrado ante la notaria del Dr. Hugo Caballero Laura. (...)” (El resaltado es nuestro)

En su cláusula Tercera indica:

TERCERO: Por el presente acto jurídico los cedentes transfieren la totalidad de sus derechos de propiedad a título gratuito que les corresponde en la Sección 1, sin reserva alguna a favor de la cesionaria **Rosa Mary Salas Gonzales de Arratea** del bien inmueble denominado sección 1.

Por lo que se concluye que la beneficiaria de esta cesión de derechos es la señora Rosa Mary Salas Gonzales de Arratea dejando claro que además de ser la cesionaria de la donación también actúa en representación de uno de los cedentes el señor Jesús Henri Salas Gonzales en base a un poder otorgado por escritura pública de fecha 01.07.2015, el mismo que si bien indica en una parte de la escritura pública de otorgamiento de poder el siguiente tenor:

Facultades para comprar, vender, gravar, enajenar y disponer derecho de propiedad.- Para que pueda comprar, vender, **transferir de cualquier modo toda clase de bienes muebles o bienes inmuebles** o de derechos de propiedad sobre los mismos ... (..)”

El mismo no indica de manera expresa la facultad del representante para que pueda contratar consigo mismo, conforme lo indica el artículo 166 del Código Civil.

Artículo 166.- Es anulable el acto jurídico que el representante concluya consigo mismo, en nombre propio o como representante de otro, a menos que la ley lo permita, que el representado lo hubiese autorizado específicamente, o que el contenido del acto jurídico hubiera sido determinado de modo que excluya la posibilidad de un conflicto de intereses.

El ejercicio de la acción le corresponde al representado.

6. Ahora bien respecto de lo señalado anteriormente es necesario tener claro que es la anulabilidad. Para Lizardo Taboada Córdova; indica que “El negocio anulable es provisionalmente productivo de sus efectos jurídicos, nace con vida, pero gravemente enfermo. Por poseer un vicio en su confirmación tiene un doble destino alternativo y excluyente: o es



RESOLUCION N° 299-2017-SUNARP-TR-A



confirmado es decir, subsanado o convalidado por la parte afectada, en cuyo caso seguirá produciendo sus efectos jurídicos; o es declarado judicialmente nulo a través de la acción de anulabilidad en cuyo caso la sentencia opera retroactivamente a la fecha de celebración del negocio anulable

Ahora como bien, se ha señalado anteriormente, en el presente caso de apelación respecto del acto contenido en la escritura pública que se pretende inscribir es decir la cesión de derechos el mismo sería un acto anulable, por lo que para su posibilidad de validación a diferencia de un negocio nulo que no es confirmable por haber nacido sin vida, el negocio anulable si es materia de subsanación o de convalidación por la confirmación.

7. Dicho ello debemos entender por confirmación aquel negocio jurídico (pues es un acto de declaración de voluntad) accesorio y por medio del cual quien está facultado para solicitar su anulación sana el negocio y suprime la nota de validez precaria que lo caracteriza al expresar su conformidad con su declaración negocial anterior y con el valor vinculante del contenido de dicha declaración anulable. De esta manera puede decirse que por la confirmación se corrobora la declaración anterior; el confirmante manifiesta su intención de sentirse vinculado por el negocio que siendo viciado no quiere que lo sea.

Así también lo indica el Código Civil en los siguientes artículos:

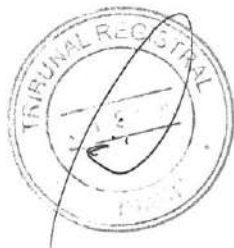
Confirmación del Acto Jurídico

Confirmación explícita

Artículo 230.- Salvo el derecho de tercero, el acto anulable puede ser confirmado por la parte a quien corresponda la acción de anulación, mediante instrumento que contenga la mención del acto que se quiere confirmar, la causal de anulabilidad y la manifestación expresa de confirmarlo.

Confirmación por ejecución total o parcial

Artículo 231.- El acto queda también confirmado si la parte a quien correspondía la acción de anulación, conociendo la causal, lo hubiese ejecutado en forma total o parcial, o si existen hechos que



inequívocamente pongan de manifiesto la intención de renunciar a la acción de anulabilidad.

Formalidad de la confirmación

Artículo 232.- La forma del instrumento de confirmación debe tener iguales solemnidades a las establecidas para la validez del acto que se confirma.

Se debe tener en cuenta que los efectos de la confirmación son RETROACTIVOS. Lo que era precario ha dejado de serlo; la eficacia del negocio provisional y destruible ha quedado asegurada; los efectos producidos entre la celebración del negocio y la confirmación, que por ser inseguros y jurídicamente inciertos no son los auténticos queridos, quedan consolidados.

Dicho esto en el presente caso a la presentación del recurso de apelación se presentó la Escritura Pública de ratificación y aclaración de fecha 08.02.2017, en cuyas cláusulas primera, segunda y tercera se advierte lo siguiente:

“(…)

PRIMERO.- Los otorgantes declaran haber celebrado los siguientes actos jurídicos:

Escritura de cesión de derechos Nro. 4309, celebrada ante la notaria del Dr. Cesar Fernández Dávila de fecha 10/08/2016; e intervienen en calidad de cedentes: Giovanna Roxana Salas Gonzales, Jesús Henri Salas Gonzales y Magdalena Advi Salas Gonzales y en calidad de CESIONARIA: Rosa Mary Salas Gonzales de Arratea.

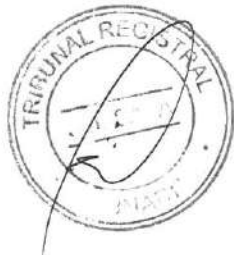
(…)”

SEGUNDO.- Por el presente acto jurídico las partes acuerdan extender una escritura de aclaración y ratificación de las escrituras públicas descritas en la cláusula primera, a efecto de subsanar las observaciones realizadas por el registrador público, en los siguientes términos:

2.1. Escritura de cesión de derechos nro. 4309 otorgada a favor de Rosa Mary Salas Gonzales de Arratea, por el presente acto jurídico



RESOLUCION N° 299-2017-SUNARP-TR-A



el otorgante Jesús Henri Salas Gonzales, se ratifica del contenido de escritura Pública y la cesión de sus derechos efectuados a favor de doña Rosa Mary Salas Gonzales de Arratea, la misma que fue otorgada en su representación en mérito al otorgamiento de poder general especial Nro. 002395, de fecha 01/07/2015, celebrado ante la notaria del Dr. Hugo Julio Caballero Laura de fecha 01/07/2015.

TERCERO.- Las partes declaran que otorgan el presente acto jurídico a efecto que se registre el traslado de dominio de los predios inscritos en las partidas Nro. P06279699, P06279696 y P06279698 del registro de predios de Arequipa, por lo que ratifican del contenido de los actos jurídicos descritos en la cláusula primera.

(...)"

8. Ahora bien respecto de la Escritura pública de aclaración y ratificación, de fecha 08.02.2017, se concluye de la misma que se está confirmando la voluntad del representado Jesús Henri Salas Gonzales de transferir el bien inmueble inscrito en la Partida N° P06279696 a favor de su representante la señora Rosa Mary Salas Gonzales de Arratea, cumpliendo así en lo anteriormente mencionado respecto de la confirmación del negocio jurídico en este caso la cesión de derechos a favor de la cesionaria.

Por tanto, habiéndose cumplido con subsanar el defecto advertido por la Registradora en la esquila de observación se tiene que el acto jurídico de donación ha quedado confirmado con la ratificación la cual tiene la finalidad de que el negocio jurídico (cesión de derechos) se siga manteniendo y genere sus efectos, siendo el mismo una modalidad de convalidación generando certidumbre al mismo, además que de dicha confirmación de la cesión de derechos sus efectos son retroactivos a la primera escritura pública N° 4309 de fecha 10.08.2016. En ese sentido, corresponde dejar sin efecto la observación de la registradora y disponer la inscripción del título.

El título cuenta con prórroga para resolver concedida mediante Resolución N° 084-2017-SUNARP/PT de fecha 24.03.2017, expedida por el Presidente del Tribunal Registral.



RESOLUCION N° 299-2017-SUNARP-TR-A


Estando a lo acordado por unanimidad, con la intervención del Vocal (s) Luis Eduardo Ojeda Portugal autorizado por Resolución N° 359-2016-SUNARP/SN del 30/12/2016.

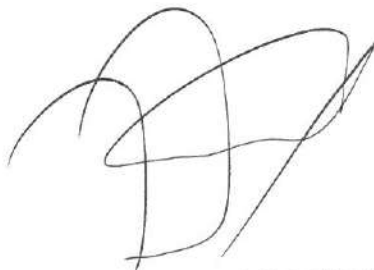
VII. RESOLUCIÓN


DEJAR SIN EFECTO la observación formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Arequipa y **DISPONER** la inscripción del título conforme a los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese




LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL
Presidente de la Quinta Sala
del Tribunal Registral


RAUL JIMMY DELGADO NIETO
Vocal de la Quinta Sala
del Tribunal Registral


JORGE LUIS TAPIA PALACIOS
Vocal de la Quinta Sala
del Tribunal Registral