



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

**TRIBUNAL REGISTRAL  
RESOLUCIÓN N°326-2020-SUNARP-TR-A**

Arequipa, 10 de agosto de 2020

**APELANTE : FREDY JESUS VERA CARBAJAL**  
**TÍTULO : N° 02694659 DEL 12.11.2019**  
**RECURSO : N° 002055 DEL 22.01.2020**  
**REGISTRO : PREDIOS-AREQUIPA**  
**ACTO : LEVANTAMIENTO Y CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA**

**SUMILLA:**

**DETERMINACIÓN DE LA CALIDAD DE LAS PARTES INTERVINIENTES**

*“La calidad de las partes que intervienen en un contrato debe estar contenida expresamente en éste, salvo que del contenido de sus cláusulas se pueda inferir su calidad”*

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

Con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción del levantamiento de la hipoteca inscrita en el asiento D00013 de la partida registral N° 01154459 del Registro de Predios de Arequipa. Asimismo, se solicita la inscripción de garantía hipotecaria.

Para tal efecto, se ha presentado el parte notarial de la escritura pública de fecha 15.07.2019 y escritura aclaratoria unilateral de fecha 08.08.2019 otorgadas ante Notario de Arequipa Hugo Julio Caballero Laura.

**II. DECISIÓN IMPUGNADA**

Se interpone recurso de apelación en contra de la observación formulada por la Registradora Pública Adriana Roxana Zavaleta Zapana, en los siguientes términos:

**(Se renumera para mejor resolver)**

“(…)

**DEFECTOS ADVERTIDOS Y SUGERENCIAS**

**1. En la introducción de la minuta que aparece inserta en la escritura pública N°3430 de fecha 15.07.2019 consta la intervención de José Antonio Mansilla Zegarra y Eulalia**



*Zegarra de Mansilla, representados por José Antonio Mansilla Zegarra; sin embargo, no se ha consignado la calidad de su intervención (deudores, garantes hipotecarios, avalistas, etc.). Sírvase adjuntar escritura aclaratoria otorgada por José Antonio Mansilla Zegarra y Eulalia Zegarra de Mansilla.*

*2. Sin perjuicio de lo anterior, revisada la partida N° 11247145 del Registro de Persona Naturales se advierte que José Antonio Mansilla Zegarra no cuenta con facultades expresas para hipotecar el inmueble de propiedad de sus representados José Antonio Mansilla Zegarra y Eulalia Zegarra de Mansilla, en su propio beneficio. Sírvase adjuntar escritura ratificatoria.*

*(...)”*

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso impugnatorio en los siguientes argumentos:

- No se ha evaluado que los señores esposos, esto es, José Mansilla Herrera y Eulalia Zegarra de Mansilla actúan como poderdantes en favor de su hijo el señor José Mansilla Zegarra, es decir, que este último los representa en dicho acto jurídico, para ello es que se ha adjuntado el poder por escritura pública y que se ha inscrito en la partida registral N°11247145, por lo que la condición con que actúan los poderdante es a través de su apoderado, como es la de deudor y garante hipotecario, por lo que colegimos que se efectuó una interpretación errónea de los facticos.
- Se trata de un préstamo de dinero y que el señor José Mansilla Zegarra hipoteca el bien de sus padres con poder a favor de los nuevos acreedores, que son los apelantes.
- La inscripción de una hipoteca anterior a la inscrita en el asiento D000013 fue con el mismo poder que hoy la Registradora cuestiona, por lo que se desprende que a nivel de Registros Públicos no hay similitud de criterios.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- En la partida registral N° 01154459 el Registro de Predios de Arequipa corre inscrito el lote 8, manzana I, ubicado en la



Urbanización La Colonial II Etapa, distrito de Paucarpata, provincia y departamento de Arequipa.

- ❖ En el asiento C00008, consta inscrita la titularidad del predio a favor de José Antonio Mansilla Herrera y Eulalia Zegarra de Mansilla.
- ❖ En el asiento D00013 obra inscrita la hipoteca constituida a favor de la sociedad conyugal conformada por Heraclio Daniel Peralta Aguilar y Ramona Chacón de Peralta hasta por la suma de US\$40,000.00.

## V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Roberto Carlos Luna Chambi. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

- ¿Es necesario que se indique la calidad de la intervención de las partes contratantes que celebran un acto jurídico?
- Si se requiere poder especial a favor de José Antonio Mansilla Zegarra.

## VI. ANÁLISIS

1. De acuerdo a lo dispuesto en el primer párrafo de artículo 2011 del Código Civil, 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 resulte de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

Por su parte, el artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos indica que la calificación registral comprende entre otros, los siguientes aspectos:

“(…)

*d) Comprobar que el acto o derecho inscribible así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen con los requisitos establecidos en dichas normas”.*



2. Con el título apelado se solicita la inscripción del levantamiento de la hipoteca inscrita en el asiento D00013 de la partida registral N° 01154459 del Registro de Predios de Arequipa. Asimismo, se solicita la inscripción del mutuo con garantía hipotecaria, ello en mérito a la escritura pública de fecha 15.07.2019

La registradora observa la inscripción solicitada señalando que en la referida escritura consta la intervención de José Antonio Mansilla Herrera y Eulalia Zegarra de Mansilla representados por José Antonio Mansilla Zegarra; sin embargo, no se ha consignado la calidad de su intervención (deudores, garantes hipotecarios, avalistas, etc)

3. Ahora bien, conforme a lo previsto por el artículo 1361 del Código Civil, 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 y extinguir relaciones jurídicas patrimoniales o extra patrimoniales, cuyos modos de exteriorización pueden efectuarse a través de la manifestación expresa o tácita.

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

Así tenemos que en primer lugar se privilegia la interpretación objetiva, según el cual los actos jurídicos deben ser interpretados de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de buena fe; asimismo en el caso de cláusulas confusas o eventualmente contradictorias, se regula por medio de la interpretación sistemática, según la cual 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.



4. Como manifiesta Fernando Vidal Ramírez<sup>1</sup>, 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 verdad no declarada, sino a precisar la voluntad manifestada partiendo de una indubitable 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 constituye la voluntad real. Asimismo cuando el artículo 169 del Código Civil contempla a posibilidad de interpretar la cláusulas del acto jurídico las unas por medio de las otras atribuyendo a las dudosas el sentido que resulta del conjunto de todas, establece la regla de la interpretación sistemática sobre la base del sentido general el acto o contrato. En la misma línea se pronuncia León Barandiarán al señalar que las cláusulas de un negocio han de interpretarse vinculando unas con otras, en cuanto encontrar el sentido integral que representa el negocio.

5. En el caso materia de análisis, en la escritura pública de fecha 15.07.2019 se ha indicado lo siguiente:

“(…)

**II. COMPARECIENTE:**

(…)

*5. DON JOSE ANTONIO MANSILLA ZEGARRA; Peruano, mayor de edad, identificado con DNI N° 29642796, quien manifestó ser soltero, ocupación conductor, con domicilio en la Urbanización Colonial I-8, segunda etapa, distrito de Paucarpata, provincia y departamento de Arequipa, posee el idioma castellano y procede en representación de don JOSE ANTONIO MANSILLA HERRERA y doña EULALIA ZEGARRA DE MANSILLA, facultado mediante poder debidamente inscrito en la partida N° 11247145, del Registro de Mandatos y Poderes de la Zona Registral N°XII-Sede Arequipa*

(…)

**IV. TRANSCRIPCIÓN LITERAL DE LA MINUTA**

---

<sup>1</sup> Vidal Ramírez, Fernando, Teoría General del Acto Jurídico, Cultural Cuzco, Primera Edición, pag.221 y 234



(...) *asimismo se celebra una constitución de mutuo con garantía hipotecaria que celebran, de una parte **FREDY JESÚS VERA CARBAJAL** y (...) **MILUSKA VERA MENDOZA** (...) que en adelante se denominará **EL ACREEDOR** y de la otra parte **JOSE ANTONIO MANSILLA ZEGARRA** identificado con DNI 29642796 (...) quien adelante se le denominara **EL DEUDOR** y por otra parte se consigna a los señores **JOSE ANTONIO MANSILLA HERRERA** (...) y **EULALIA ZEGARRA DE MANSILLA** (...) quienes se encuentran debidamente representados por el señor **JOSE ANTONIO MANSILLA ZEGARRA** identificado con DNI 29642796 (...) según consta de la partida registral de inscripción de mandatos y poderes N° 11247145 conforme a las cláusulas siguientes:*

**PRIMERA:** *EL ACREEDOR da en calidad de mutuo en favor de El DEUDOR la suma ascendente a S/.82,500.00 (...) por el plazo de doce (12) meses que se computan desde el 10 de julio de 2019, a cuyo vencimiento deberá devolverse la misma suma dineraria y en la misma moneda mas los intereses compensatorios que genere; en garantía de dicho mutuo (incluyendo intereses pactados, los gastos que genere la ejecución de la garantía hipotecaria u otros que generen este documento) EL DEUDOR constituye a favor de el acreedor hipoteca hasta por la suma de US\$85,000.00 (ochenta y cinco mil con 00/100 dólares americanos) sobre el inmueble de la cual EL DEUDOR tiene poder para hipotecar según consta de la partida registral de inscripción de mandatos y poderes N°11247145, inmueble ubicado en MZ. I lote 8 Urbanización La Colonial II Etapa, distrito de Paucarpata provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la partida N° 01154459 del Registro de Propiedad de la Zona Registral N°XII-Sede Arequipa inmueble hipotecado (...)*  
*(Resaltado es nuestro)*

6. Como se aprecia de las cláusulas antes transcritas, se aprecia que interviene José Antonio Mansilla Zegarra a quien señala, se le denominará “el deudor”, asimismo, se aprecia la intervención de José Antonio Mansilla Herrera y Eulalia Zegarra de Mansilla, respecto de los cuales no se ha indicado con qué calidad intervienen, tal como lo señala la Registradora.

No obstante ello, de una interpretación conjunta de las cláusulas contenidas en el instrumento público, podemos concluir que los antes nombrados intervienen en calidad de deudores, por cuanto José Antonio Mansilla Zegarra a quien se le denomina “deudor” interviene en su representación según poder inscrito en la partida registral N° 11247145 del Registro de Mandatos y Poderes de Arequipa.



Revisada esta última partida, se tiene al poder otorgado por José Antonio Mansilla Herrera y Eulalia Zegarra de Mansilla a favor de José Antonio Mansilla Zegarra para que pueda, entre otros actos: “1. *Pueda vender, hipotecar, arrendar, anticresar, el inmueble ubicado en Urb. La Colonial II Etapa, Manzana I, lote 8-Paucarpata, inscrito en la partida registral nro. 01154459, Zona Registral XII-Sede Arequipa*” (Resaltado es nuestro)

Como se desprende del poder inscrito, los señores José Antonio Mansilla Herrera y Eulalia Zegarra de Mansilla han otorgado facultades a José Antonio Mansilla Zegarra para que pueda hipotecar el inmueble inscrito en la partida N°01154459, los que nos permite concluir que los deudores hipotecarios son José Antonio Mansilla Herrera y Eulalia Zegarra de Mansilla, siendo que José Antonio Mansilla Zegarra **solo actúa en representación de ambos representados, tal como se señala en la parte introductoria de la escritura pública.**

Ratifica dicha afirmación que el predio hipotecado inscrito en la partida N°01154459 del Registro de Predios de Arequipa, es de propiedad de la sociedad conyugal conformada por José Antonio Mansilla Herrera y Eulalia Zegarra de Mansilla (según asiento C00008)

En ese sentido, podemos concluir del conjunto de las cláusulas del instrumento público presentado que José Antonio Mansilla Herrera y Eulalia Zegarra de Mansilla intervienen en calidad de deudores hipotecarios, en razón al mutuo dinerario concedido a su favor y a la hipoteca constituida sobre el bien de su propiedad.

Por lo tanto, se debe **revocar el numeral 1** de la observación formulada.

7. En el numeral 2 se indica que José Antonio Mansilla Zegarra no cuenta con facultades expresas para hipotecar, en su propio beneficio, el inmueble de sus representados.

Al respecto, como se indicó anteriormente, tal como consta de la partida registral N° 11247145 del Registro de Mandatos y Poderes, José Antonio Mansilla Zegarra cuenta con facultades para hipotecar el inmueble inscrito en la partida registral N°01154459 de propiedad de



la sociedad conyugal conformada por José Antonio Mansilla Herrera y Eulalia Zegarra de Mansilla.

De conformidad con el artículo 156 del Código Civil, para realizar actos de disposición (vender, donar, permutar) o gravamen se requiere de poder especial que contenga indubitablemente la facultad de disponer o gravar los bienes del representado, otorgado por escritura pública, bajo sanción de nulidad, no exigiéndose en dicho artículo que el encargo para disponer o gravar conste en forma "expresa o literal", sino tan sólo de manera "indubitable", es decir, que de su interpretación no quede ninguna duda; como puede verse en el poder otorgado a favor de apoderado, consta expresamente la facultad para hipotecar el bien *submateria*, no señalándose limitación alguna respecto a si la hipoteca a constituir solo puede garantizar las deudas de determinadas personas, por tanto, no se puede hacer distinciones donde no las hay, consecuentemente, no es necesario requerir escritura pública ratificatoria señalada en el artículo 162<sup>2</sup> del Código Civil como lo indica la Registradora, pues en el presente caso, no se advierte alguno de los supuestos señalados en el artículo 161<sup>3</sup> de referido cuerpo legal.

Por lo expuesto, corresponde **revocar el numeral 2** de la observación formulada.

El título cuenta con prórroga para resolver concedida mediante Resolución N°049-2020-SUNARP/PT de fecha 24.02.2020, N°089-2020-SUNARP/PT de fecha 10.07.2020 y N°110-2020-SUNARP/PT de fecha 10.08.2020 expedidas por la Presidenta del Tribunal Registral.

---

<sup>2</sup> **Ratificación del acto jurídico por el representado**

**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.

<sup>3</sup> **Ineficacia del acto jurídico por exceso de facultades**

**Artículo 161.-** El acto jurídico celebrado por el representante excediendo los límites de las facultades que se le hubiere conferido, o violándolas, es ineficaz con relación al representado, sin perjuicio de las responsabilidades que resulten frente a éste y a terceros.

También es ineficaz ante el supuesto representado el acto jurídico celebrado por persona que no tiene la representación que se atribuye.





Estando a lo acordado por unanimidad, con la intervención de la vocal suplente Fanny Tintaya Feria autorizada por Resolución N°046-2020-SUNARP/PT de fecha 21.02.2020

**VII. RESOLUCIÓN**

**REVOCAR** la observación formulada y; **DISPONER** su inscripción previa verificación del pago de los derechos registrales respectivos.

**Regístrese y comuníquese.**

**LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL**

Presidente de la Quinta Sala  
del Tribunal Registral

**ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI**

Vocal de la Quinta Sala  
del Tribunal Registral

**FANNY TINTAYA FERIA**

Vocal (s) de la Quinta Sala  
del Tribunal Registral