



SUNARP
TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N° 107- 2007- SUNARP-TR-A

Arequipa, 08 de junio del 2007.

APELANTE	:	CARLOS GOMEZ DE LA TORRE RIVERA.
TÍTULO	:	N° 2734 DEL 28-3-2007.
RECURSO	:	PRESENTADO EL 3-4-2007.
REGISTRO	:	PREDIOS - AREQUIPA.
ACTO	:	ADJUDICACIÓN SOBRE INMUEBLE.
SUMILLA	:	

INTERPRETACIÓN FINALISTA DEL ACTO JURÍDICO

“Aplicando la interpretación finalista del acto jurídico, resulta válido interpretar que si un copropietario transfiere derechos y acciones que le corresponden en un inmueble matriz, ha transferido los derechos y acciones que le corresponden a dicho copropietario, en cada uno de los sublotes resultantes de la subdivisión efectuada en la citada matriz..”

Abona a favor de dicha interpretación el hecho de haberse consignado en las compraventas de derechos y acciones del lote matriz que dicho lote sería sometido a subdivisión”.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la partición y adjudicación celebrada por Antonieta Gleny Gutiérrez Ramírez, Walter Juan Vargas Rodríguez, Marcelo Sabino Gutiérrez Ramírez, Lucila Nicolasa Gutiérrez Ramírez y Celia Teodosia Gutiérrez Ramírez, respecto del predio denominado lote 3-C de la manzana E' de la Urbanización La Libertad, distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa.



RESOLUCIÓN Nº 107- 2007- SUNARP-TR-A

Asimismo, durante el procedimiento registral se amplió la rogatoria a efectos que se inscriban en la partida registral del inmueble descrito, las transferencias que obran registradas en los asientos 11 y 12 de la partida P06091562 del Registro de Predios de Arequipa.

El título presentado está conformado por los siguientes documentos:

- Parte notarial de la escritura pública de partición y adjudicación del 5-12-2007 otorgada ante notario de Arequipa Carlos Enrique Gómez de la Torre Rivera.
- Fotocopias legalizadas por notario de Arequipa Carlos Enrique Gómez de la Torre Rivera de los recibos de pago del impuesto predial correspondientes al año 2005.
- Declaración Jurada efectuada por Antonieta Gleny Gutierrez Ramírez con firma legalizada por notario de Arequipa Carlos Enrique Gómez de la Torre Rivera.



II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Arequipa, Héctor Laguna Torres, observó el título en los siguientes términos:

“Que, habiéndose solicitado la inscripción en esta partida (P06221770), de las compraventas que obran en los asientos 11 y 12 de la partida P06091562 y considerando que se han realizado con fecha posterior a la desmembración del predio matriz, es que el usuario deberá presentar escritura pública aclaratoria en la que las partes contratantes expresen que la compraventa de derechos estaba referida a la totalidad de derechos que tienen los copropietarios Delia, Felicitas Gutiérrez Ramírez y Miguel Angel Luque Gutiérrez, en todos los inmuebles materia de la desmembración, incluyendo el sublote inscrito en la partida registral P06221770”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso en los siguientes términos:

- Que, si bien es cierto las traslaciones de dominio de derechos cuya inscripción se solicita via ampliación de la rogatoria, y sus aclaraciones, se registraron con posterioridad a la desmembración de los lotes resultantes de la subdivisión, también lo es que tal inscripción constituye antecedente registral para los efectos de la calificación del presente título, por lo que el Registrador no puede exigir que intervengan en el acto a inscribir, personas que ya no tienen derechos sobre el inmueble materia de adjudicación.



RESOLUCIÓN N° 107- 2007- SUNARP-TR-A

comprende confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de la partida registral en la que se efectuará la inscripción.

De otro lado, conforme al artículo 2013° del Código Civil (Principio de Legitimación), el contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez.



En el mismo sentido, el Reglamento General de los Registros Públicos en su artículo VII del Título Preliminar, al contemplar el Principio de Legitimación establece que los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Los asientos registrales producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en el Reglamento o se declare judicialmente su invalidez.

[Handwritten signature]

En virtud de ello, la calificación registral se realiza, en principio, sobre la base de los asientos de inscripción, conforme se precisa en el artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, en el cual se señala que la calificación "se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro."

2. En el presente caso, mediante el título venido en grado se solicitó la inscripción en la partida registral P06221770 -correspondiente al predio denominado lote 3 de la manzana E', urbanización La Libertad, distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa-, de la partición y adjudicación celebrada entre:

Antonieta Gleny Gutiérrez Ramírez,
 Walter Juan Vargas Rodríguez,
 Marcelo Sabino Gutiérrez Ramírez,
 Lucila Nicolasa Gutiérrez Ramírez y
 Celia Teodosia Gutiérrez Ramírez.

Adjudicándose el citado bien a Celia Teodosia Gutiérrez Ramírez.

[Handwritten signature]



Sin embargo, revisada la partida registral P06221770, se aprecia que aparecen como propietarios del predio:

Miguel Angel Luque Gutiérrez,

en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos. En caso de existir discrepancia en los datos de identificación del titular registral y del sujeto otorgante del acto, el Registrador, siempre que exista un convenio de interconexión vigente, deberá ingresar a la base de datos del RENIEC, a fin de verificar que se trata de la misma persona;

(...)



RESOLUCIÓN N° 107- 2007- SUNARP-TR-A

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El predio materia de adjudicación es el denominado lote 3-C de la manzana E' de la Urbanización La Libertad, distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa, tiene un área de 100 M2., y se encuentra inscrito en la partida P06221770 del Registro de Predios de Arequipa.

Conforme a la partida registral precitada, son propietarios del predio:

- Miguel Angel Luque Gutiérrez.
- Felicitas Leonor Gutiérrez Ramírez.
- Lucila Nicolasa Gutiérrez Ramírez.
- Celia Teodosia Gutiérrez Ramírez.
- Marcelo Sabino Gutiérrez Ramírez.
- Antonieta Gleny Gutiérrez Ramírez.
- Delia Felipa Gutiérrez Ramírez.

El citado predio es uno de los sublotes resultantes de la subdivisión del lote 3 de la manzana E' , de la Urbanización La Libertad, distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa, lote matriz de un área de 600.83 M2. Dicho lote matriz se encontraba inscrito en la partida P06091562, y la subdivisión se encuentra inscrita en el asiento 00009 de dicha partida en mérito del título archivado 65558 del 18-11-2005.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Gloria Amparo Salvatierra Valdivia.

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

- Si procede inscribir en uno de los predios resultantes de la subdivisión de un lote matriz, la transferencia de derechos y acciones efectuada respecto del predio matriz.

VI. ANÁLISIS

1. El artículo 31° del Reglamento General de los Registros Públicos define a la calificación registral como la evaluación integral de los títulos presentados al Registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Asimismo, el artículo 32 de la misma norma establece los alcances de la calificación registral, prescribiendo en el inciso a)¹ que ésta

¹ **Artículo 32.- Alcances de la calificación**

El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

- a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral



RESOLUCIÓN N° 107- 2007- SUNARP-TR-A

Felicitas Leonor Gutiérrez Ramírez,
Lucila Nicolasa Gutiérrez Ramírez,
Celia Teodosia Gutiérrez Ramírez,
Marcelo Sabino Gutiérrez Ramírez,
Antonieta Gleny Gutiérrez Ramírez, y
Delia Felipa Gutiérrez Ramírez.

Inscripción que se encuentra protegida por el principio de legitimación referido en el primer punto del análisis.

Como consecuencia de ello, el Registrador observó el título requiriendo la intervención de:

Miguel Angel Luque Gutiérrez.
Felicitas Leonor Gutiérrez Ramírez, y
Delia Felipa Gutiérrez Ramírez.

Copropietarios del bien conforme a la partida registral pero que no intervinieron en el acto a inscribir.

Ante ello el interesado amplió la rogatoria solicitando se inscriban en la partida P06221770, las transferencias que se encuentran registradas en los asientos 11 y 12 de la partida P06091562. El título fue observado nuevamente, señalando el Registrador que las transferencias cuya inscripción se solicitó -vía ampliación de la rogatoria-, se celebraron con fecha posterior a la desmembración del predio matriz, por lo que debía presentarse escritura pública aclaratoria.

Habiéndose interpuesto apelación contra dicha observación, corresponde analizar las citadas transferencias obrantes en el título archivado 63176 del 3-10-2005, a efectos de determinar si se requiere previamente de instrumento público aclaratorio para proceder a su inscripción en la partida P06221770 del Registro de Predios de Arequipa.

3. Revisado el título archivado 63176 del 3-10-2005, se aprecia que contiene, entre otros documentos, partes notariales correspondientes a:

Escritura pública de compraventa del 14-9-2004, otorgada ante notario de Arequipa Enrique Gómez de la Torre Rivera, por la cual Felicitas Leonor Gutiérrez Ramírez y Delia Felipa Gutiérrez Ramírez transfieren a favor de la sociedad conyugal integrada por Antonieta Gleny Gutiérrez Ramírez y Walter Juan Vargas Rodríguez, el íntegro de los derechos y acciones que les corresponden en el lote 3 de la manzana E', de la Urbanización La Libertad, distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa, lote matriz de un área de 600.83 M2.

- Escritura pública de compraventa del 28-1-2005, otorgada ante notario de Arequipa Enrique Gómez de la Torre Rivera, por la cual Miguel Angel Luque



RESOLUCIÓN N° 107- 2007- SUNARP-TR-A

Gutiérrez transfiere a favor de la sociedad conyugal integrada por Antonieta Gleny Gutiérrez Ramírez y Walter Juan Vargas Rodríguez, el íntegro de los derechos y acciones que le corresponden en el lote 3 de la manzana E', de la Urbanización La Libertad, distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa, lote matriz de un área de 600.830 M2. Asimismo, en el mismo instrumento Delia Felipa Gutiérrez Ramírez aclara la escritura del 14-9-2004, en el sentido que los derechos y acciones transferidos a favor de la citada sociedad conyugal en el instrumento aclarado, por error comprendían los derechos y acciones anticipados a su hijo Miguel Angel Luque Gutierrez, derechos y acciones que recién mediante el instrumento del 28-1-2005 se transfieren.



Se concluye por tanto que: Felicitas Leonor Gutiérrez Ramírez, Delia Felipa Gutiérrez Ramírez y Miguel Angel Luque Gutiérrez transfirieron a favor de la sociedad conyugal integrada por Antonieta Gleny Gutiérrez Ramírez y Walter Juan Vargas Rodríguez, sus derechos y acciones sobre el predio matriz, mediante instrumentos públicos del 14-9-2004 (las dos primeras), y del 28-1-2005 (el último de los nombrados).

- 4. Revisada la partida registral del inmueble matriz P06091562 de un área de 600.830 M2., se aprecia que en el asiento 00009, se encuentra registrada la subdivisión del predio matriz en seis sublotes, siendo uno de los lotes resultantes de la subdivisión el lote 3-C, lote materia de la adjudicación cuya inscripción se solicita. Así, la inscripción de la subdivisión o desmembración de lote se efectuó en mérito del título archivado 65558 del 18-11-2004, surtiendo plenos efectos desde dicha fecha, en mérito del principio de publicidad consagrado en el artículo 2012 del Código Civil, siendo que una de las transferencias se realizó en fecha anterior a la inscripción de la subdivisión y la otra en fecha posterior, pero en ambas se señala que se transfieren derechos y acciones respecto del predio matriz de un área de 600.830 M2.

Debe agregarse que en las escrituras públicas de transferencia se hace referencia a que el predio matriz será objeto de subdivisión, indicándose además que se respetará la distribución de los lotes y la acumulación de los derechos de la compradora en un solo lote.

- 5. El acto jurídico es el instrumento conferido por el ordenamiento jurídico a los particulares para dictar normas que regulen sus propios intereses. Precisamente, la autonomía privada es la potestad que tienen los individuos para darse normas a sí mismos que regulen sus relaciones jurídicas; los particulares tienen la potestad de constituir por sí y para sí su propio ordenamiento jurídico particular².

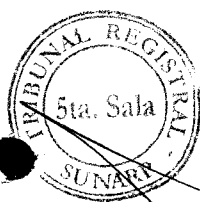
² Anibal Torres Vásquez. Acto Jurídico. Editorial Idemsa, 2001. Pág. 392.



RESOLUCIÓN N° 107- 2007- SUNARP-TR-A

Así, todo acto jurídico se encuentra sujeto a interpretación; uno de los métodos para interpretar –desentrañar el sentido del acto jurídico-, es la interpretación finalista, contemplada en el artículo 170 del Código Civil, conforme al citado artículo “Las expresiones que tengan varios sentidos deben entenderse en el más adecuado a la naturaleza y al objeto del acto.

Señala Torres Vásquez que los sujetos realizan actos jurídicos para que produzcan efectos y no para que no los produzcan. En otros términos la finalidad que persiguen con la realización del acto jurídico es la obtención de algún resultado práctico, algún fin económico o social, el mismo que cuando es perseguido por dos o más partes (acto jurídico bilateral o plurilateral) es necesaria la recíproca lealtad entre ellas para alcanzarlo. (...) si alguna de las expresiones admiten diversos sentidos, debe entenderse en el más adecuado para que el acto produzca efectos (principio de conservación del acto), o sea, las estipulaciones o cláusulas se interpretan en el sentido según el cual el acto sea válido y eficaz y no en el sentido según el cual el acto sería inválido e ineficaz (...).³



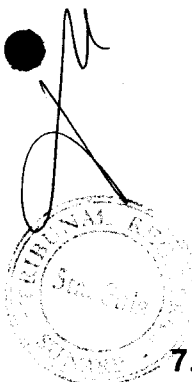
- 6. Aplicando la interpretación finalista del acto jurídico a las compraventas señaladas en el punto 3 del análisis que antecede, tenemos que, resulta válido interpretar que si un copropietario transfiere derechos y acciones que le corresponden en un inmueble matriz de un área de 600.830 M2, ha transferido los derechos y acciones que le corresponden a dicho copropietario, en cada uno de los sublotos resultantes de la subdivisión efectuada en la citada matriz.

Abona a favor de dicha interpretación el hecho de haberse consignado en las compraventas de derechos y acciones del lote matriz (a que se refiere el numeral 3 del análisis), que dicho lote sería sometido a subdivisión.

Resulta por tanto irrelevante que la subdivisión se haya inscrito antes de la formalización de una de las compraventas., siendo además innecesario formular aclaración alguna respecto de los derechos y acciones materia de venta.

Corresponde en consecuencia dejar sin efecto la observación formulada por el Registrador.

- 7. Finalmente, es obligación de esta instancia, conforme a lo establecido en el artículo 156° del Reglamento General de los Registros Públicos, verificar el pago de los derechos registrales, siendo que conforme a la tasa vigente, los derechos registrales son los siguientes:



³ Ob. Cit. Pág. 431-432.



RESOLUCIÓN N° 107- 2007- SUNARP-TR-A

Transferencias

3 Derechos de calificación: S/. 84.00
1 Derechos de inscripción: S/. 10.50⁴

Total: S/. 94.50 nuevos soles

Habiendo abonado el recurrente la suma de S/. 40.00 mediante recibo N° 2007-01-00000814, le resta abonar la suma de S/. 54.50 nuevos soles.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

DEJAR SIN EFECTO la observación formulada por la Registradora del Registro de Predios de Arequipa y **DISPONER** la inscripción del título luego de cancelados los derechos registrales anotados, de conformidad con los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.



RAÚL JIMMY DELGADO NIETO
Presidente de la Quinta Sala
del Tribunal Registral


GLORIA SALVATIERRA VALDIVIA
Vocal de la Quinta Sala
del Tribunal Registral


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

⁴ Cabe agregar que resulta aplicable por analogía al presente caso el vigésimo Primer Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el Décimo Pleno del Tribunal Registral:
DERECHOS REGISTRALES EN LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA
“Cuando se hubiesen pago los derechos de inscripción para la cancelación de la hipoteca respecto de una de las partidas donde se extendió el gravámen, teniendo como base el monto total del mismo, no resulta procedente formular nueva liquidación por derechos de inscripción, cuando se solicite el levantamiento de dicha hipoteca en las demás partidas registrales.
Res. N° 715-2003-SUNARP-TR-L del 6-11-2003, entre otras.