



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional  
de Registros Públicos**TRIBUNAL REGISTRAL****RESOLUCIÓN No. - 1955 -2022-SUNARP-TR****Lima, 20 de mayo de 2022**

**APELANTE** : **SANTOS BASILIO PAYE QUISPE, y otros**  
**TÍTULO** : N° 3684964 del 30/12/2021 (SID).  
**RECURSO** : Escrito del 20/4/2022.  
**REGISTRO** : Registro de Predios de Arequipa.  
**ACTO (s)** : Compraventa e independización.  
**SUMILLA** :

**INTERPRETACIÓN DEL ACTO JURÍDICO**

En caso surjan dudas sobre los alcances del acto jurídico, debe efectuarse la interpretación teniendo en cuenta que las instancias registrales deben propiciar las inscripciones de conformidad con el artículo 2011 del Código Civil. Así, se privilegia la interpretación que favorezca la inscripción registral.

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

Mediante el título venido en grado de apelación vía Sistema de Intermediación Digital (SID), se solicita la inscripción de compraventa e independización de un lote (stand) que forma parte de otro predio de mayor extensión inscrito en la partida electrónica N°01139090 del Registro de Predios de Arequipa.

Para tal efecto se adjunta parte notarial de la escritura de regularización y ratificación N°390 del 12/4/2017, otorgada por Dane Iván Zupán Ortiz por derecho propio y en representación de Lourdes Jeanett Zupán Ortiz y de Maritza Rina Zupán Ortiz, y por Santos Basilio Paye Quispe, Jackeline Maribel Paye Salazar y Wilfredo Santos Paye Salazar, ante el notario de Arequipa Javier Angulo Suárez.

El título fue reingresado el 7/4/2022, luego que fuera objeto de observación por falta de pago de derechos mínimos.

**II. DECISIÓN IMPUGNADA**

La registradora pública del Registro de Predios de Arequipa Sandra Mónica Torres Manrique denegó la inscripción solicitada formulando observación en los términos siguientes:



## RESOLUCIÓN No. - 1955 -2022-SUNARP-TR

“Señor: Dr. JAVIER ANGULO SUAREZ  
Abogado-Notario.

### ANTECEDENTES

Se solicita la inscripción de compraventa, respecto del inmueble inscrito en la Partida N° P06020036<sup>1</sup> del Registro de Predios.

### ANÁLISIS DEL REINGRESO

1. De la escritura pública intervienen los compradores POR SI, de la minuta de regularización y ratificación intervienen como herederos de Gloria Virginia Salazar Huanca, sin embargo del contrato de compraventa inserto en el mismo instrumento se aprecia que los compradores son la referida (fallecida) y Basilio Paye Quispe, en tal sentido, éste último tendría derechos por liquidación de la sociedad de gananciales y como heredero, y los otros dos compradores sólo como herederos, por lo que se requiere la aclaración respectiva mediante instrumento público al no reflejar lo referido ni en la introducción de la escritura ni su minuta.

### DECISIÓN

Título observado”.

## II. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

Los recurrentes, señor Santos Basilio Paye Quispe, la señorita Jackeline Maribel Paye Salazar y el señor Wilfredo Santos Paye Salazar señalan, entre otros, los siguientes argumentos:

- Indicamos que conforme a la ley del notariado el notario es el profesional del derecho que está autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran por tanto es la persona que da fe, lo que significa confiar o creer en lo que el notario narra en el documento, sin dudar ni discutir, pues la ley le ha conferido dicha facultad.
- La escritura pública materia de calificación es un solo documento público, por ello es importante leerla toda y no por partes. Es decir, conforme a su texto el notario ha consignado que los otorgantes, especialmente los compradores proceden por derecho propio y ha insertado la minuta como parte de la escritura pública, en la que se hace referencia a la declaratoria de herederos de Gloria Virginia Salazar Huanca.
- Debe tenerse en cuenta las Resoluciones N°585-2015-SUNARP-TR-A del 26/8/2015, N°646-2015-SUNARP-TR-A del 18/9/2015 y la N°218-SUNARP-TR-A del 17/4/2015. La primera respecto a la introducción de una escritura pública y las dos últimas sobre interpretación del acto jurídico.
- Sobre esto último, el Tribunal Registral señala que en la interpretación del acto jurídico debe acogerse aquella que favorezca su conservación y no aquella que conlleve su ineficacia.
- Debe tenerse en cuenta para la calificación e inscripción del título presentado, que la compraventa respecto de la cual se solicita su

---

<sup>1</sup> Debe decir N°01139090



## RESOLUCIÓN No. - 1955 -2022-SUNARP-TR

inscripción es un acto bilateral, suscrito por ambas partes, que contiene un acuerdo de voluntades y que cumple con todos los requisitos del acto jurídico.

- No existe ninguna duda de cuál es la forma de intervención de los otorgantes y cuál es la voluntad de estos, pues dichos datos se encuentran plasmados expresamente en la escritura presentada, y es la de realizar el traslado del inmueble inscrito en la partida N°01139090 a favor de la parte adquiriente, es decir a favor de quienes suscriben como compradores en la escritura pública y la minuta, acto que ha sido solicitado para su inscripción.

#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

##### **Ficha N°200512 que continúa en la Partida electrónica N° 01139090 del Registro de Predios de Arequipa**

En la citada ficha corre inscrito el predio ubicado en la Av. Mariscal Castilla N°1701 del distrito de Mariano Melgar, provincia y departamento de Arequipa. La extensión de su superficie es de 2,702.90 m<sup>2</sup>.

En el asiento 1 del rubro c) de la ficha de fecha 14 de noviembre de 1984, corre inscrito el dominio a favor de la sociedad conyugal conformada por Daniel Zupán Balén y por Rina Ortiz Ortiz de Zupán.

En el asiento 2 del rubro c) de la ficha de fecha 22 de marzo de 1999, corre inscrita la sucesión intestada del causante Daniel José Zupán Balén a favor de Zoila Rina Ortiz Ortiz como cónyuge supérstite y de sus hijos Dane Iván, Maritza Rina y Lourdes Janett Zupán Ortiz.

En el asiento 3 del rubro b) de la ficha de fecha 5/9/1994 corre inscrita la pre declaratoria de fábrica del predio, constando la edificación de un Sub-Lote "A" con una extensión de 346.24 m<sup>2</sup> y un Sub-Lote B destinado a un "Centro Ferial Santa Rosa", el que consta de 4 zonas de lotes para stands, la zona A con stands de 6 m<sup>2</sup>, la zona B con stands de 4 m<sup>2</sup>, la zona C con stands de 5 m<sup>2</sup> y la zona D con stands de 6 m<sup>2</sup>.

En el asiento 7 del rubro b) de la ficha corre inscrita la conversión en definitivas de la pre declaratoria de fábrica y su ampliación.

En el asiento C00005 de la partida corre inscrita la sucesión testamentaria de la causante Zoila Rina Ortiz Ortiz a favor de sus hijos Maritza Rina, Dane Iván y Lourdes Janett Zupán Ortiz, según testamento otorgado por escritura pública del 8/1/2009.

##### **Partida electrónica N°11238447 del Registro de Personas Naturales de Arequipa**



## RESOLUCIÓN No. - 1955 -2022-SUNARP-TR

En el asiento A00001 consta inscrita la sucesión intestada de la causante Gloria Virginia Salazar Huanca, otorgada ante el notario Carlos Gómez de la Torre Rivera a favor de Santos Basilio Paye Quispe como cónyuge supérstite y de sus hijos Jackeline Maribel Paye Salazar y Wilfredo Santos Paye Salazar.

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal (s) Katty Gaona Abad.

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

- ¿Cómo debe interpretarse un acto jurídico?

### VI. ANÁLISIS

1. De acuerdo con lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil<sup>2</sup>, 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 resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP) 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. De igual modo, dentro de los alcances de la calificación registral, el artículo 32 del RGRP establece que el registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

---

<sup>2</sup> **Artículo 2011.-** Los Registradores 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 resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos. (...).



## RESOLUCIÓN No. - 1955 -2022-SUNARP-TR

- “a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral 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 aquellos. (...);
- 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 los requisitos establecidos en dichas normas; (...).”.

**3.** Remitiéndonos a las normas de la compraventa tenemos que, de conformidad con el artículo 1529 del Código Civil: "Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero”.

De lo que se desprende que la compraventa es un contrato en virtud del cual una de las partes (vendedor) se obliga a dar una cosa y la otra (comprador) a pagarla en dinero.

Por consiguiente, tanto el bien como el precio son elementos esenciales de la compraventa. Así, para para la existencia de la compraventa es importante que exista (o que pueda existir) un bien cuya propiedad sea transferida y un precio que se paga por él.

**4.** Mediante el título venido en grado de apelación vía Sistema de Intermediación Digital (SID), se solicita la inscripción de compraventa e independización de un lote (stand) que forma parte forma parte de otro predio de mayor extensión inscrito en la partida electrónica N°01139090 del Registro de Predios de Arequipa.

La primera instancia formuló observación señalando que en la escritura pública de regularización y ratificación presentada intervienen los compradores por derecho propio y en la minuta de regularización y ratificación intervienen como herederos de Gloria Virginia Salazar Huanca; sin embargo del contrato de compraventa inserto en la escritura pública, se aprecia que los compradores son la referida causante y su cónyuge Santos Basilio Paye Quispe, por lo que éste tendría derechos por liquidación de la sociedad de gananciales y como heredero, y los otros dos compradores, solamente como herederos. Por lo que requiere instrumento público con la aclaración respectiva.

Por su parte los recurrentes señalan que no hay dudas de cuál es la forma de intervención de los otorgantes ni sobre cuál es la voluntad de estos, pues dichos datos están expresamente consignados en la escritura presentada, y es la de realizar el traslado del inmueble inscrito en la partida N°01139090 a favor de la parte adquiriente, es decir a favor de quienes suscriben como compradores en la escritura pública y la minuta, acto que ha sido solicitado para su inscripción.



## RESOLUCIÓN No. - 1955 -2022-SUNARP-TR

Estando a lo expuesto, corresponde a esta instancia determinar si la escritura pública presentada refleja la voluntad de los otorgantes respecto al acto solicitado o, en su defecto, si esta debe ser materia de aclaración como solicita la registradora.

5. Tratándose el presente caso uno en el que se tiene que desentrañar el contenido del acto jurídico contenido en la escritura pública de compraventa presentada, conviene recordar que de conformidad con el artículo 140<sup>3</sup> del Código Civil, el acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales o extrapatrimoniales, cuyos modos de exteriorización pueden efectuarse a través de la manifestación expresa o tácita.

En ese sentido, en caso surjan dudas respecto a sus alcances, las instancias registrales deben recurrir a los diversos métodos de interpretación contemplados en el Título IV del Libro II del Código Civil.

Así tenemos que, en primer lugar, los actos jurídicos deben ser interpretados de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de la buena fe (artículo 168); asimismo, se regula la interpretación sistemática, según la cual las cláusulas se interpretan las unas por medio de las otras, atribuyéndose a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas (artículo 169).

Por último, las expresiones que tengan varios sentidos deben entenderse en el más adecuado a la naturaleza y al objeto del acto (artículo 170).

Como manifiesta Fernando Vidal Ramírez<sup>4</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 voluntad real no declarada, **sino a precisar la voluntad manifestada partiendo de una indudable presunción de que ésta última corresponde a la intención del celebrante o celebrantes**.

6. Entonces, a tenor del artículo 168 del Código Civil, se puede afirmar que la interpretación de los actos jurídicos o contratos descansa en un criterio objetivo, es decir, que debe recaer en la voluntad manifestada que se presume que constituye la voluntad real. Asimismo, cuando el artículo

---

<sup>3</sup> **Artículo 140.-** El acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. Para su validez se requiere:

1.- Plena capacidad de ejercicio, salvo las restricciones contempladas en la ley.”

2.- Objeto física y jurídicamente posible.

3.- Fin lícito.

4.- Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad.

<sup>4</sup> Vidal Ramírez, Fernando. Teoría General del Acto Jurídico. Lima: Cultural Cuzco. (pp 221 y 234).



## RESOLUCIÓN No. - 1955 -2022-SUNARP-TR

169 del Código Civil contempla la posibilidad de interpretar las cláusulas del acto jurídico las unas por medio de las otras atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas, establece la regla de interpretación sistemática sobre la base del sentido general del acto o contrato. En la misma línea se pronuncia José León Barandiarán<sup>5</sup> al señalar que las cláusulas de un negocio han de interpretarse vinculando unas con otras, en cuanto encontrar el sentido integral del negocio.

Por último, conforme al artículo 170 del Código Civil, las expresiones que tengan varios sentidos deben entenderse en el más adecuado a la naturaleza y al objeto del acto (**interpretación finalista o funcional**).

Asimismo, es preciso tener en cuenta que en la interpretación del acto jurídico que realicen las instancias registrales, es de aplicación el criterio pro inscripción establecido en el artículo 2011 del Código Civil que prescribe que las instancias registrales facilitan y propician las inscripciones. Así, en la calificación registral se debe privilegiar la interpretación que favorezca la inscripción.

7. Ahora bien, vistas las cláusulas de la minuta de fecha 5 de enero 2017 que forma parte del cuerpo de la escritura de regularización y ratificación de compraventa N°390 del 12/4/2017 consta lo siguiente:

“SEÑOR NOTARIO PÚBLICO:

Sírvase ud. extender en su Registro de Escritura Públicas, una de Compra-Venta en Vía de Regularización y Ratificación que otorga el Sr. Dane Iván Zupán Ortiz, con (...), en nombre de sí mismo y en nombre y representación de doña Lourdes Jeanett Zupán Ortiz y Maritza Rina Zupán Ortiz, según poder por Escritura Pública (...), en su condición de vendedores, **a favor de don SANTOS BASILIO PAYE QUISPE**, con (...), **viudo**, (...), y doña **JACKELINE MARIBEL PAYE SALAZAR**, con (...) y don **WILFREDO SANTOS PAYE SALAZAR**, con (...), los tres domiciliados en (...), los mismos que son herederos de quien fuera doña GLORIA VIRGINIA SALAZAR HUANCA, según consta de la Declaratoria de Herederos inscrita en la partida 11238447 del Registro de Personas Naturales de la Oficina Registral Sede Arequipa, Zona Registral N°XII de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, como **Compradores** en los términos y condiciones siguientes:===== **PRIMERA.**- Los vendedores son propietarios del terreno ubicado en la Av. Mariscal Castilla N° 1701 Urb. Santa Rosa, Distrito de Mariano Melgar, Provincia y Departamento de Arequipa, inscrito en la Ficha N°200512 del Registro de Propiedad Inmueble de Arequipa, con fecha 26 de Octubre de 1984, el mismo que tiene un área superficial de 2,702.90 m<sup>2</sup>, este terreno al amparo de (...), mediante el cual se subdivide en la siguiente forma: Sub – Lote A, con una extensión (...), **Sub – Lote B** comercial denominado “**Centro Ferial Santa Rosa**”, el que **a su vez se subdivide en pequeños lotes para stands** de: (...) respectivamente. **Forma parte de este Sub – Lote B el lote o stand**

<sup>5</sup> Citado por Vidal Ramírez, Fernando. Op. Cit. (pp 240).



## RESOLUCIÓN No. - 1955 -2022-SUNARP-TR

**N°278 zona D** con un área de **6.00 m2** encerrado dentro de los siguientes linderos (...)

**SEGUNDA.-** Por contrato privado de fecha 26 de julio de 1994, don **Daniel Zupán Balén y doña Zoila Rina Ortiz Ortiz** celebraron dicho contrato privado de compra-venta, respecto del **inmueble que se detalla en la cláusula primera**, en el citado contrato se pactó precio y forma de pago.

**TERCERA.-** Al fallecimiento de don Daniel Zupán Balén y doña Zoila Rina Ortiz Ortiz, en vía de regularización los Vendedores por el presente contrato, Ratifican la compra-venta sobre el lote o stand descrito en las cláusulas anteriores a favor de los Compradores, incluyéndose en esta venta los usos (...).

**CUARTA.-** El precio de la Compra-venta pactada de **mutuo y común acuerdo** por los contratantes por el lote o **stand, fue de US \$ 1,400.00** (Un mil cuatrocientos con 00/100 Dólares Americanos), que **los vendedores recibieron con anterioridad**, en la fecha del contrato privado antes mencionado **y que declaran estar conformes**.

**QUINTA.-** Los **Vendedores y Compradores ratifican** que entre el inmueble que se vende y el precio que se pagó existe justa y perfecta equivalencia, **renunciando en cualquier caso a las acciones que tienda a invalidar esta Compra-venta**.

(...)

Arequipa, 05 de Enero del 2017

(...)"

(El subrayado y el énfasis son nuestros).

**8.** Ahora, continuando con la revisión de la escritura pública del 12/4/2017 presentada, apreciamos que obra en su parte de insertos, como: "UNO.- DEL DOCUMENTO DE 26 DE JULIO DE 1994 ", una minuta de fecha 26 de julio de 1994 denominada "Minuta Definitiva de Compra-Venta", en la que consta lo siguiente:

### "MINUTA DEFINITIVA DE COMPRA-VENTA

Señor Notario Público, sírvase ud. Extender en su Registro de Escrituras Públicas, la de COMPRA-VENTA que otorga el Señor Dane Iván Zupán Ortiz, (...) en nombre y representación de Don **Daniel Zupán Balén y de Doña Zoila Rina Ortiz de Zupán**, según poder (...), en su condición de VENDEDOR, **a favor de GLORIA VIRGINIA SALAZAR HUANCA**, con (...), **y su esposo SANTOS BASILIO PAYE QUISPE** (...) como **COMPRADOR(S)** en los términos y condiciones siguientes:

PRIMERA.- El VENDEDOR propietario del terreno ubicado en Prol. Av. Mariscal Castilla N°1701, Urb. Santa Rosa, Distrito de Mariano Melgar, Prov. y Dpto. de Arequipa, inscrito en la Ficha N°200512 del Registro de Propiedad Inmueble de Arequipa, con fecha 26 de octubre de 1984, el mismo que tiene un área superficial de 2, 702.90 m2, (...) se subdivide en la siguiente forma:

(...)

Sub-Lote "B".- Con una extensión superficial de 2, 356.66 m2, destinado a un Centro Ferial denominado Centro Ferial "Santa Rosa" (...). **Forma parte de este Sub-Lote "B", el Lote N°278 Zona D con un área de 6.00 m2**, encerrado dentro de los siguientes linderos (...).



## RESOLUCIÓN No. - 1955 -2022-SUNARP-TR

SEGUNDA.- **Por el presente contrato, el VENDEDOR da en Venta Real y Enajenación Perpetua, el Lote descrito en la cláusula Primera en favor del COMPRADOR(S), (...).**

TERCERA.- El precio de la Compra-venta pactado de mutuo acuerdo por los contratantes es de **\$ 1,400 (MIL CUATROCIENTOS 00/100 DÓLARES USA)**, que el VENDEDOR lo recibe en **efectivo y al contado** a su entera satisfacción (...).

OCTAVA.- El VENDEDOR declara que la entrega física del terreno al **COMPRADOR(S) se realiza en este acto y fecha de la firma de la presente Minuta, (...).**

(...)

Arequipa, 26 de julio de 1994

(...)"

(El subrayado y el énfasis son nuestros).

9. De lo anteriormente transcrito se desprende lo siguiente:

- i) Que hay total correspondencia entre ambas minutas en cuanto al bien objeto de venta, (stand N°278 zona D) al precio, (1,400 dólares americanos), a la conformidad de los vendedores de haber recibido el monto cancelado.
- ii) Que la finalidad de la minuta del 5 de enero del 2017, es ratificar, es decir reafirmar o corroborar por quienes la suscriben, el acto de compraventa realizado el 26 de julio de 1994 en todos sus extremos y de regularizarlo (léase elevar a escritura pública) dicho acto.
- iii) Que en la minuta del 5 de enero 2017, se señala que los compradores son herederos de Gloria Virginia Salazar Huanca, como referencia para relacionar una minuta con la otra, respecto a las partes intervinientes en el contrato del 26/7/1994, mas no con fines de reconocimiento de derechos patrimoniales hereditarios.

10. Ahora, de la revisión del exordio de la escritura pública de ratificación y regularización del 12/4/2017, que eleva la minuta del 5/1/2017 y contiene como inserto la del 26/7/1994, otorgada ante el notario de Arequipa Javier Angula Suárez, consta lo siguiente:

“INTRODUCCIÓN

EN AREQUIPA A LOS DOCE DÍAS DEL MES DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE ANTE MI JAVIER ANGULO SUÁREZ, ABOGADO NOTARIO DE ESTA CIUDAD, (...).

**COMPARECEN**

DON **DANE IVAN ZUPA ORTIZ**, PERUANO, MAYOR DE EDAD, (...), Y **PROCEDE POR PROPIO DERECHO, Y EN REPRESENTACIÓN DE LOURDES JEANETT ZUPAN ORTIZ Y MARITZA RINA ZUPAN ORTIZ** SEGÚN PODER INSCRITO EN LA PARTIDA 11349929 DEL REGISTRO DE PERSONAS NATURALES DE AREQUIPA.

DON **SANTOS BASILIO PAYE QUISPE**, (...) Y **PROCEDE POR PROPIO DERECHO.**

**RESOLUCIÓN No. - 1955 -2022-SUNARP-TR**

DOÑA **JACKELINE MARIBEL PAYE SALAZAR**, (...) Y PROCEDE POR PROPIO DERECHO.

DON **WILFREDO SANTOS PAYE SALAZAR**, (...) Y PROCEDE POR PROPIO DERECHO.

OBRAN CON CAPACIDAD, LIBERTAD Y CONOCIMIENTO DE SUS DERECHOS (...), MANIFESTANDO QUE SUS DATOS SON VERDADEROS Y QUIENES ME ENTREGARON FIRMADA UNA MINUTA PARA QUE SU CONTENIDO SEA ELEVADO A ESCRITURA PÚBLICA, LA MISMA QUE INSERTO POR ESCANEADO, (...).

(...)"

(El énfasis es añadido).

De lo transcrito se advierte que las personas que intervienen en la minuta elevada a escritura pública son las mismas que intervienen en la referida escritura pública del 12/4/2017. Dane Iván Zupán Ortiz, interviene por su propio derecho y en representación de sus hermanas Lourdes Jeanett y Maritza Rina Zupán Ortiz, los que participan como vendedores en la minuta. Santos Basilio Paye Quispe, y sus hijos, Jackeline Maribel Paye Salazar y Wilfredo Santos Paye Salazar, quienes intervienen por su propio derecho, los que participan como compradores en la minuta. Es decir, están todos los que deben comparecer en la escritura como otorgantes de la misma.

**11.** Que cada uno participe en la referida escritura pública por su propio derecho, salvo el caso de representación de parte de uno de los vendedores, es lo que corresponde; pues de conformidad con las normas de interpretación del acto jurídico precedentemente glosadas, esta Sala considera que los compradores no están otorgando la escritura pública en representación de alguien, o con la finalidad de que en esta se establezca los derechos patrimoniales que como herederos les pudiese corresponder (asiento A00001 de la partida N°112328447); tal como lo hace entrever la primera instancia, - situación que *in strictu* no es necesaria-.

La finalidad del acto está directamente relacionada con la voluntad manifestada por los otorgantes, y como lo tenemos ya anotado, ésta es expresión de la autonomía privada, que solamente encuentra límite en el ordenamiento jurídico respecto a las normas *ius cogens*; y en tanto este no lo prohíba, nada impide a las partes en uso de su libertad de libre configuración del contenido del acto que otorgan, establecer las cláusulas que de común acuerdo estimen.

Este Colegiado en reiteradas oportunidades ha señalado que, a efectos de establecer la intención de las partes al manifestar su voluntad al celebrar un acto jurídico, las instancias registrales deben recurrir a los diversos métodos de interpretación previstos en los artículos 168, 169 y 170 del Código Civil.



## RESOLUCIÓN No. - 1955 -2022-SUNARP-TR

Por tanto, en aplicación de las normas de interpretación antedichas, y realizando una evaluación integral de las citadas cláusulas, atendiendo específicamente a la interpretación finalista del acto jurídico, - como ya se tiene indicado en el punto ii) del considerando 10 de esta resolución -, queda claro que la voluntad de las partes, no es otra que la de ratificar y regularizar la compraventa del stand N°278 zona D del “Centro Ferial Santa Rosa” de Arequipa (predio), inscrito en la Ficha N°200512 que continúa en la partida N° 01139090 del Registro de Predios de Arequipa, que en su oportunidad se realizó.

**12.** Sobre el particular, esta Sala también estima que todo acto jurídico es celebrado con la finalidad de satisfacer intereses privados, por cuanto a través del mismo sus otorgantes podrán alcanzar los resultados prácticos que deseen, creando, modificando, regulando o extinguiendo relaciones jurídicas; en tal sentido, en la interpretación del acto debe acogerse aquella que favorezca su conservación y no aquella que conlleve su ineficacia, respetando siempre el orden público y las buenas costumbres.

**13.** Por último, se debe tomar en cuenta que, conforme al artículo 2011 del Código Civil y artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos, en el marco de la calificación registral, las instancias registrales propiciarán y facilitarán las inscripciones; siendo que además en la calificación registral rigen los principios del procedimiento administrativo general contemplados en el artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, como son el principio de informalismo<sup>6</sup>, celeridad<sup>7</sup> y eficacia<sup>8</sup>, por lo que la administración pública se encuentra impedida de solicitar formalismos y/o documentación adicional innecesaria a los usuarios, como es en este caso la escritura pública aclaratoria.

---

<sup>6</sup> **1.6. Principio de informalismo.-** Las normas de procedimiento deben ser interpretadas en forma favorable a la admisión y decisión final de las pretensiones de los administrados, de modo que sus derechos e intereses no sean afectados por la exigencia de aspectos formales que puedan ser subsanados dentro del procedimiento, siempre que dicha excusa no afecte derechos de terceros o el interés público.

<sup>7</sup> **1.9. Principio de celeridad.-** Quienes participan en el procedimiento deben ajustar su actuación de tal modo que se dote al trámite de la máxima dinámica posible, evitando actuaciones procesales que dificulten su desenvolvimiento o constituyan meros formalismos, a fin de alcanzar una decisión en tiempo razonable, sin que ello releve a las autoridades del respeto al debido procedimiento o vulnere el ordenamiento.

<sup>8</sup> **1.10. Principio de eficacia.-** Los sujetos del procedimiento administrativo deben hacer prevalecer el cumplimiento de la finalidad del acto procedimental, sobre aquellos formalismos cuya realización no incida en su validez, no determinen aspectos importantes en la decisión final, no disminuyan las garantías del procedimiento, ni causen indefensión a los administrados. En todos los supuestos de aplicación de este principio, la finalidad del acto que se privilegie sobre las formalidades no esenciales deberá ajustarse al marco normativo aplicable y su validez será una garantía de la finalidad pública que se busca satisfacer con la aplicación de este principio.



## RESOLUCIÓN No. - 1955 -2022-SUNARP-TR

Bajo tales consideraciones, habiéndose establecido los alcances del acto jurídico contenido en el presente título, **corresponde revocar la observación** formulada por la registradora.

Interviene la vocal (s) Katty Gaona Abad, autorizada por Resolución N° 114-2022-SUNARP/PT del 13/05/2022.

Estando a lo acordado por unanimidad;

### VII. RESOLUCIÓN

**REVOCAR** la observación formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Arequipa al título referido en el encabezamiento, **y proceder a su inscripción** previa verificación del pago de los derechos registrales respectivos, conforme a lo desarrollado en el análisis de la presente.

**Regístrese y comuníquese.**

Fdo.

**ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES**

Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

**KATTY GAONA ABAD**

Vocal (s) del Tribunal Registral

**ROCÍO ZULEMA FUENTES PEÑA**

Vocal (s) del Tribunal Registral

Resoluciones2022/3684964-2021

M. Suárez