



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

**RESOLUCIÓN No. - 1970 -2020-SUNARP-TR-L**

**Lima, 30 de octubre 2020**

**APELANTE** : **DACIANO ALEJANDRO SOSA REFULIO**  
**en representación de CASAPRO S.R.L.**

**TÍTULO** : N° 5905 del 2/1/2020.

**RECURSO** : H.T.D. N° 16071 del 7/8/2020.

**REGISTRO** : Registro de Predios de Lima.

**ACTO (s)** : Compraventa.

**SUMILLA** :

### INTERPRETACIÓN DEL ACTO JURÍDICO

En caso de que surjan dudas respecto a los alcances del acto jurídico, deben aplicarse las reglas de interpretación de los artículos 168 a 170 del Código Civil.

### CALIFICACIÓN REGISTRAL DE ERRORES EN EL TÍTULO

Las instancias registrales deben dilucidar cuáles son los errores u omisiones que obstaculizan la inscripción en el marco del artículo 2011 del Código Civil y artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, teniendo en cuenta que no todo defecto amerita observación del título. El Registro no debe cuestionar aspectos meramente formales que no pongan en riesgo la seguridad jurídica, teniendo en cuenta además que las instancias registrales deben propiciar la inscripción de los títulos.

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

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compraventa otorgada por CASAPRO S.R.L. a favor de la sociedad conyugal conformada por María Isabel Olaechea Carmen y Esmelin Julio Poma Pariona respecto del lote 36 de la manzana D de la urbanización San Remo II, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima.

Para tal efecto se adjunta la documentación siguiente:

- Parte notarial de la escritura pública de regularización de compraventa del 29/11/2019 otorgada ante notario del Callao Francisco Javier Villavicencio Cárdenas.



## RESOLUCIÓN No. - 1970 -2020-SUNARP-TR-L

- Parte notarial de la escritura pública de ratificación de compraventa del 28/12/2019 otorgada ante notario del Callao Francisco Javier Villavicencio Cárdenas.
- Escrito de subsanación de observaciones y ampliación de rogatoria del 25/2/2020 suscrito por Daciano Alejandro Sosa Refulio, en representación de CASAPRO S.R.L.

### II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Lima Manuel Baltazar Otarola Paredes denegó la inscripción solicitada formulando observación en los términos siguientes:

Visto el reingreso se reitera las siguientes observaciones:

1.- En cuanto a la subsanación respecto a que debe aclarar el acto o actos materia de inscripción por cuanto de la escritura pública de fecha 29/11/2019 se desprende que se trata de una ratificación de compraventa que otorga CASAPRO S.R.L. a favor de la sociedad conyugal formada por MARIA ISABEL OLAECHEA CARMEN y ESMELIN JULIO POMA PARIONA, sin embargo de la escritura pública de fecha 28/12/2019 se indica que se ratifica la transferencia del lote 36 de la mz. D y además que se está procediendo a la división, partición y adjudicación los argumentos que se exponen en el escrito de subsanación respecto a que se debe tener en cuenta la esencia del acto no resulta atendible por resulta necesaria la aclaración mediante instrumento público.

Asimismo, en cuanto a lo referido a que la cláusula sexta debe tenerse por no puesta por cuanto no existe regulación alguna se debe tener en cuenta que dicho acto no se encuentra prohibido por lo tanto está permitido.

Estando a lo señalado se reitera la siguiente observación:

“Sin perjuicio de lo antes señalado, sírvase aclarar el acto o actos materia de inscripción. De la escritura pública de fecha 29/11/2019 se trata de una ratificación de compraventa que otorga CASAPRO S.R.L. a favor de la sociedad conyugal formada por MARIA ISABEL OLAECHEA CARMEN y ESMELIN JULIO POMA PARIONA, sin embargo, de la escritura pública de fecha 28/12/2019 se indica que se ratifica la transferencia del lote 36 de Mz D y además que se está procediendo a la división, partición y adjudicación. Sírvase aclarar de conformidad con el art. 48 del D. Leg. del Notariado.

Sírvase considerar que en la escritura pública de fecha 18/12/2019 (KR. 31716), se advierte que conforme a la cláusula sexta los "OTORGANTES Y LA EMPRESA" participantes de la transferencia "RENUNCIAN" a su Derecho de Propiedad, sírvase aclarar dicho acto.”

2.- En cuanto a la observación referida a que El Estado es copropietario del bien inmueble se debe tener en cuenta que los argumentos que se señalan en el escrito de subsanación no levantan la observación por cuanto de la partida N° 13813118 se desprende que El Estado también es propietario.

Asimismo, en cuanto a la ampliación de la rogatoria respecto a que traslade el asiento C0002 inscrito en la partida 13813244 no resulta procedente por cuanto dicho mandato judicial se ha ejecutado en sus propios términos en donde se



## RESOLUCIÓN No. - 1970 -2020-SUNARP-TR-L

ordenó expresamente la inscripción de la incautación definitiva solo en la partida Nº 13813244. En tal sentido se reitera la siguiente observación:

"Revisada la partida 13813118 se advierte que también propietario EL ESTADO, sin embargo, revisadas las escrituras públicas presentada, no se advierte su intervención. Sírvase aclarar.

Se deja constancia que conforme lo dispone el art. 983 del Código Civil, la validez de los acuerdos de adjudicación contenido en la escritura pública presentada estará sujeto al acuerdo unánime de TODOS los copropietarios y/o sus apoderados con facultades suficientes, en instrumento público; de conformidad con el art. 2010 del Código Civil."

**3.-** En cuanto a la observación referida a que las partidas registrales 12741312 y 13737454 no existen se debe tener que un instrumento público se subsana mediante otro instrumento público por lo que deberá presentar instrumento público aclaratorio en tal sentido se reitera la siguiente observación:

"Revisada las partidas 12741312 y 13737454 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima, se advierte que no existen. En ese sentido, sírvase aclarar".

**4.-** En cuanto a la observación referida a la comparecencia del Sr. Zócimo Mendoza Infantes se debe tener en cuenta que los argumentos referidos a que la pluralidad de participantes no importa manifestación tácita de revocación de poder se debe tener en cuenta que dichos argumentos no subsanan la incongruencia en el instrumento público, por lo que deberá presentarse instrumento público aclaratorio. En tal sentido se reitera la siguiente observación:

"Sírvase aclarar la comparecencia del Sr Zócimo Mendoza Infantes, por cuanto se indica que interviene representado por DACIANO ALEJANDRO SOSA REGULIO, sin embargo, en la escritura pública el Sr. Zócimo Mendoza Infantes interviene en representación de Zócimo Junior Mendoza Jiménez. Sírvase aclarar."

**5.-** En cuanto a la observación referida a que no se ha inscrito la autorización judicial para disponer de bienes del menor MAX ALONSO TRUJILLO CAMPOS se debe tener en cuenta que el argumento señalado en el escrito de subsanación respecto a que el padre puede representar a los hijos en ejercicio de la patria potestad no resulta atendible por cuanto conforme al artículo 448 del Código Civil se necesita autorización judicial para poder enajenar o gravar bienes. En tal sentido se reitera la siguiente observación:

"Sírvase precisar donde obra inscrito la autorización judicial otorgada a Virginio Trujillo Valverde para que puede disponer de los derechos y acciones que le corresponderían al menor MAX ALONSO TRUJILLO CAMPOS".

**6.-** Asimismo se reitera la siguiente observación:

"Revisado los poderes inscritos en las partidas 13360300, 13362992, 12167905, 12366073, 12544318, 12725380, 12622105, 12728110, 12728239, 12732692, 12355831, 12725381, 12721758, 12878198, 12764705, 12756933, 12875676, 12650005, 12650100, 12720589, 12694753, 12706153, 12733995, 12722208, 12721356, 12721880, 12725908, 12725908, 12729028, 12732752, 12730500, 12727661, 12724348, 12747057, 12722636, 12721278, 13297702, 12722286, 12732396, 12840487, 12744774, 12754834, 12878754, 12748043, 12815244, 12764080 y 12861303 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima, se advierte



## RESOLUCIÓN No. - 1970 -2020-SUNARP-TR-L

que no cuentan con facultades para ratificar la transferencia (compraventa) materia de calificación. Sírvase aclarar."

Base Legal: Arts. 1211 y 2011 del CC., Art. 32 y 40 del TUO del RGRP y Art. 118 del RIRP."

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- El acto inscribible objeto de nuestra solicitud contenidos en las escrituras de regularización de compraventa y de ratificación, es viabilizar la inscripción de titularidad exclusiva a favor de María Isabel Olaechea Carmen y Esmelin Julio Poma Pariona, excluyendo a los demás copropietarios surgidos a mérito de la independización registral del predio singular identificado coma lote 36 de la Mz."D" Urbanización San Remo II Etapa - SMP, en cuyo proceso de calificación se formularon 9 observaciones con defectos subsanables conforme consta del contenido de la esquila de observación del 10/2/2020; reingresándolo mediante escrito presentado el 27/2/2020, y mediante la esquila de observación de fecha 3/7/2020 se reiteran 6 observaciones de defectos subsanables, cuyos criterios no compartimos y que es objeto de la presente impugnación.
- Respecto a la observación 1 señala que su representada desarrolló un programa de lotización para vivienda denominado Urbanización San Remo II, distrito de San Martín de Porres, Lima, en el predio matriz de la partida N° 43931725 del Registro de Predios de Lima y vendió diversos lotes de terreno a terceros, inscribiéndose algunos compradores en el registro inmueble con derechos y acciones, otros no gestionaron inscripción registral, y más tarde producida la Habilitación Urbana e independizadas las partidas singulares de la lotización, entonces procedimos a las gestiones de formalización contractuales intituladas de regularización de compraventa entre la empresa y los compradores, y la subsiguiente de ratificación de compraventa suscrita entre la empresa y los apoderados de los que figuran con derechos y acciones en la partida matriz y los compradores; actos jurídicos documentales a realizar para cada uno de nuestros antiguos adquirientes de los inmuebles de la lotización San Remo II Etapa, y conforme asimismo fue tramitada ante la Notaria Publica Dr. Villavicencio Cárdenas. En ese contexto y anhelo constituyen el objeto esencial de los actos jurídicos contenidos tanto en la escritura de regularización de compraventa como de la de ratificación materia de rogatoria, es decir viabilizar la inscripción de la titularidad exclusiva- en este caso- de nuestros otrora adquirientes MARIA ISABEL OLAECHEA CARMEN y ESMELIN JULIO POMA PARIONA del inmueble signado como LOTE 36 de la Manzana "D" de la Urbanización Residencial San Remo II - Distrito de San Martin de Porres-Lima (adquirido por Contrato de Compraventa del 07.10.1995), y ahora debidamente independizado en la Partida de Independización N° 13813118 del Registro



## RESOLUCIÓN No. - 1970 -2020-SUNARP-TR-L

de la Propiedad Inmueble (Partida Matriz N° 43931725 del Registro de Predios de Lima) a mérito de la Habilitación Urbana de Oficio conforme a la Ley N°29090. La observación implica existencia de aparente contradicción entre los actos jurídicos objeto de rogatoria, lo cual no concurre en el presente caso toda vez que si se verifica la validez y la naturaleza inscribible del acto rogado cuya finalidad es la inscripción de la titularidad exclusiva de los otrora copropietarios en la partida independizada surgida de la habilitación de oficio adecuada a Ley 29090; reiteramos que ambas escrituras públicas no requieren aclaración alguna por resultar sucesivas y complementarias entre sí, puesto que por la primera la empresa CASAPRO S.R.L meramente formaliza a favor de sus compradores Olaechea Carmen y Poma Pariona, la regularización de compraventa del 07/10/1995, y por la segunda escritura pública, ya producida la independización del terreno matriz a mérito del proceso de habilitación urbana de oficio, surge en el Registro de Predios la partida N° 13813118 y conforme lo previsto en el artículo 58 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se trasladaron cargas y gravámenes. Sin embargo, es en la segunda escritura pública donde reside la esencia del acto jurídico cuya inscripción es rogado, que a través de permutaciones de los titulares registrales se constituya el derecho exclusivo sobre el bien inmueble a favor de los rogados. De modo que discrepamos de la observación formulada que exige nuevos instrumentos públicos protocolares aclaratorios para cumplir los fines del acto jurídico que en sí mismo resulta inscribible. Ahora bien, en relación a la observación de la "renuncia al derecho de propiedad" inserta en la Cláusula Sexta de la escritura pública del 18/12/2019, afirmamos nuevamente que la misma deviene en ineficaz por configurar un objeto jurídicamente imposible que no tiene regulación normativa alguna, y no está comprendida en las diversas formas de extinción del derecho de propiedad regulado en el artículo 968 del Código Civil, por consiguiente, se debe tener por no puesta sin necesidad de protocolo rectificatorio alguno. Insistimos que en el procedimiento de calificación del título no se han utilizado las reglas de la hermenéutica objetiva, sistemática y finalista de los artículos 168, 169 y 170 Código Civil que permitan materializar el Principio de Legalidad que informa el procedimiento.

- Respecto a la observación 2 de la esquila referido a la no intervención del copropietario registral el Estado que figura con derechos en la partida de independización N°13813118 del Registro de Predios consta inscrito y representado por la Comisión Nacional de Bienes Incautados – CONABI, cuya no intervención en la escritura pública del 28/12/2019 resulta objeto de observación, por lo que nuestros argumentos de la absolución no levantan dicha observación. Afirma sus argumentos toda vez que se pretende desconocer el mandato judicial aclaratorio de fecha 12/9/2019 del 11 Juzgado Penal de Lima Norte-Expediente 1569-1998, que dispuso expresamente la exclusión de la titularidad del Estado en todas las partidas independizadas de la partida matriz 43931725, y solamente se ordenó su Titularidad exclusiva (por incautación definitiva) en la partida de





## RESOLUCIÓN No. - 1970 -2020-SUNARP-TR-L

independización 13813244 correspondiente al Lote 8 Mz 1- Urb. San Remo II-SMP (objeto de afectación) consiguientemente produciéndose su inscripción registral el 6/11/2019, al momento de otorgamiento de la Escritura Pública del 28/12/2019 materia de rogatoria, el Estado a través de su repartición CONABI (ahora denominado PRONABI conforme D.S. N° 011-2017-JUS conforme la fusión por absorción de la Comisión Nacional de Bienes Incautados - CONABI en el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos dispuesta en el Decreto Supremo N° 061-2016-PCM) carecía de legitimidad en la titularidad para participar en el acto jurídico de permutación esencial. Considera que se ha inobservado las reglas del alcance de la calificación referidas a la sujeción al mandato de inscripción de las resoluciones judiciales prevista en el penúltimo párrafo del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos.

- Respecto a la observación 3 de la esquila, referida a la inexistencia de las partidas 12741312 y 13737454 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima, discrepamos del sentido de la observación por devenir en rígido, inflexible y formalista, ajeno a los Principios de Informalismo y Eficacia que informan el procedimiento administrativo general aplicable al presente conforme los artículos I, II y IV ordinales 1.5 y 1.10 del Título Preliminar de la Ley N° 27444, por cuanto, y conforme expusiéramos en nuestro escrito de subsanación que respecto a la partida 12741312 consignada en la página 4 de la Escritura Pública de Ratificación de Compraventa, indicamos existencia de error material numérico del quinto dígito siendo lo correcto 12742312, conforme el Registro de Mandatos y Poderes de Lima correspondiente al Poder otorgado por Domingo Clemente Huamán Camones y Teófila Violeta Sánchez de Huamán a favor de Daciano Alejandro Sosa Refulio, por lo que adjuntamos copia del registro. Y en relación a la partida 13737454 descrita en la pág. 3 de la mencionada escritura pública, indicamos existencia de error material numérico del segundo dígito siendo lo correcto 12737454, conforme obra en el Registro de Mandatos y Poderes de Lima correspondiente al Poder otorgado por Ángel Moya Miranda y Enma Isabel León Ruiz de Moya a favor de Daciano Alejandro Sosa Refulio, por lo que se adjunta copia del registro para su verificación, por lo que consideramos que no concurren inexistencia alguna de asiento registral sino meros errores materiales resultan indiferentes a tenor del artículo 209 del Código Civil, por cuanto se puede identificar el acto de representación de las partidas cuyas copias adjuntamos. Exigir partes aclaratorias es contravenir el derecho del administrado a que las actuaciones de la entidad sean llevadas a cabo en la forma menos gravosa posible debiéndose ser interpretadas las normas de procedimiento en forma favorable a la decisión final de las pretensiones del administrado de modo que la exigencia de aspectos formales que pueden ser subsanados dentro del procedimiento siempre que no se afecte derechos de terceros o el interés público, conforme lo previsto en el numeral 1.6 del artículo IV del TP de la Ley 27444.
- Respecto a la observación 4, referido a que corresponde aclarar la comparecencia de la persona de Zósimo Mendoza Infantes quien



## RESOLUCIÓN No. - 1970 -2020-SUNARP-TR-L

interviene representado por su apoderado, y a la vez interviene como poderdante y como apoderado, reitera que no existe incompatibilidad alguna ni incongruencia alguna por cuanto dicha persona en el acto contractual asiste representado por apoderado, pero a la vez asiste como apoderado, lo cual no constituye un obstáculo ni invalida el acto por no oponerse a norma legal alguna. Es decir debe entenderse que su participación en la escritura pública es a mérito de su poder de representación otorgado por Zósimo Junior Mendoza Jiménez según la partida 14060523 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima; pero a su vez aquel concurre representado por Daciano Alejandro Sosa Refulio conforme al poder de la partida 14251766 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima, toda vez que la concurrencia del poderdante y de su apoderado en una actuación masiva con una pluralidad de participantes no importa manifestación tácita de revocación del poder otorgado (artículo 151 CC), más aún cuando ambos actúan bajo fines distintos en la representación.

- Respecto a la observación 5, referida a la exigencia de autorización judicial de Virginia Trujillo Valverde para disponer derechos del menor Max Alonso Trujillo Campos previsto en el artículo 448 del Código Civil, señala que dicha observación resulta ajena al acto en cuestión que no constituye ninguna clase de enajenación ni gravamen (artículo 447 CC) del patrimonio del menor, tampoco arrendamiento, partición extrajudicial, transacción, renuncia de herencia, contratos de sociedad, liquidación de empresa, préstamos de dinero, edificación, donación, o convenio de demanda alguna (artículo 448 CC).
- Respecto a la observación 6 de la esquila referido a la falta de facultades para ratificar transferencias (compraventas) de los poderes inscritos en diversas partidas del Registro de Mandatos y Poderes de Lima, al respecto ratificamos nuestros argumentos vertidos en la subsanación en el sentido que los mencionados poderes otorgados e inscritos en las partidas del Registro de Mandatos y Poderes, tienen como contenido esencial la gestión necesaria que permita la independización e inscripción como titular del lote de terreno a favor de cada poderdante, señalándose incluso que para tales fines dichas facultades otorgadas devienen simplemente enunciativas más no limitativas, es decir no pueden ser interpretadas ni tachadas de insuficientes al objeto principal de las representaciones otorgadas incardinadas en la gestión legal de la habilitación urbana y el procedimiento de independización de predios, subyaciendo de manera amplia las facultades de gestión dirigidas a la consecución del objeto final, que es la inscripción de titularidad exclusiva de los propietarios en sus respectivas partidas.

#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

**Partida electrónica Nº 13813118 del Registro de Predios de Lima**



## RESOLUCIÓN No. - 1970 -2020-SUNARP-TR-L

En la citada partida se independizó el lote 36 de la manzana D de la urbanización San Remo II, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima.

Según la partida registral, el predio se encuentra en estado de copropiedad, siendo titulares del mismo: la empresa CASAPRO S.R.L., entre otros.

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Daniel Edward Tarrillo Monteza.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

- ¿Cómo debe procederse en caso que surjan dudas respecto a los alcances de un acto jurídico?
- ¿Constituye obstáculo para la inscripción cualquier error o defecto cometido en los instrumentos que darán mérito a la inscripción rogada?

### VI. ANÁLISIS

1. La calificación registral, de conformidad con el artículo 31 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), es la evaluación integral de los títulos presentados al Registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Esta función se encuentra a cargo del registrador y Tribunal Registral, en primera y en segunda instancia respectivamente, quienes actúan de manera independiente, personal e indelegable, en los términos y con los límites establecidos en este Reglamento y en las demás normas registrales.

Asimismo, de conformidad con el artículo V del Título Preliminar del RGRP, los registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción. Agrega el citado dispositivo reglamentario 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 aquel, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Asimismo, esta calificación comprende la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho. 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.

De igual modo, la calificación se realiza en el marco de los principios registrales, que constituyen los rasgos fundamentales que sustentan el





## RESOLUCIÓN No. - 1970 -2020-SUNARP-TR-L

Derecho Registral, delimitando de ese modo los alcances de la calificación registral.

2. Uno de los principios rectores del Derecho Registral es el principio de rogación en virtud del cual las inscripciones se efectúan a solicitud de parte interesada, salvo los supuestos de excepción en los que las inscripciones se efectúan de oficio, tal como ocurre con las rectificaciones de los errores materiales y los de concepto en los casos a que se refieren el segundo párrafo del artículo 76 del RGRP.

El derecho sustantivo recoge el referido principio en el artículo 2011 del Código Civil, norma que ha sido desarrollada por el artículo III del Título Preliminar del RGRP, según el cual los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho o de tercero interesado, precisándose que la rogatoria se extiende a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa.

El principio de rogación se materializa en el Registro mediante la presentación de la solicitud de inscripción con la cual se da inicio al procedimiento registral de inscripción del título.

3. En el presente caso, del numeral 4 del formulario (u hoja verde) se advierte que la presentante del título ha requerido la inscripción del acto siguiente: “**Compraventa**”, en la partida electrónica N° 13813118 del Registro de Predios de Lima.

A efectos de proceder con la inscripción rogada, se adjuntaron partes notariales de los siguientes instrumentos públicos:

- Escritura pública del 29/11/2019 extendida ante notario del Callao Francisco Javier Villavicencio Cárdenas sobre regularización de compraventa otorgada por CASAPRO S.R.L. a favor de la sociedad conyugal conformada por María Isabel Olaechea Carmen y Esmelin Julio Poma Pariona respecto del lote 36 de la manzana D de la urbanización San Remo II, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima.
- Escritura pública del 28/12/2019 extendida ante notario del Callao Francisco Javier Villavicencio Cárdenas sobre ratificación de compraventa otorgada por CASAPRO S.R.L., entre otros, a favor de la sociedad conyugal conformada por María Isabel Olaechea Carmen y Esmelin Julio Poma Pariona respecto del lote 36 de la manzana D de la urbanización San Remo II, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima.

Estos instrumentos fueron materia de calificación por el registrador, quien dispuso la observación del título, en el sentido que debe aclararse qué acto u actos son materia de rogatoria, por cuanto los otorgantes de la



## RESOLUCIÓN No. - 1970 -2020-SUNARP-TR-L

escritura del 28/12/2019 indican que, además de ratificar la compraventa, están procediendo con la división, partición y adjudicación del lote 36 de la manzana D.

4. Conforme a lo previsto por el artículo 1361 del Código Civil<sup>1</sup>, 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.

Las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato, siempre que no sea contrario a norma legal de carácter imperativo.

Asimismo, según lo previsto por el artículo 140 del Código Civil, el acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales o extra patrimoniales, cuyos modos de exteriorización pueden efectuarse a través de la manifestación expresa o tácita<sup>2</sup>.

Finalmente, en el caso que surjan dudas respecto a los alcances del acto jurídico, los artículos 168<sup>3</sup>, 169<sup>4</sup> y 170<sup>5</sup> del Código Civil, contienen reglas para su interpretación.

5. Como manifiesta Fernando Vidal Ramírez<sup>6</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.

---

<sup>1</sup> **Artículo 1361.-** Los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos. Se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla.

<sup>2</sup> **Artículo 141.-** La manifestación de voluntad puede ser expresa o tácita. Es expresa cuando se realiza en forma oral o escrita, a través de cualquier medio directo, manual, mecánico, electrónico u otro análogo. Es tácita cuando la voluntad se infiere indubitablemente de una actitud o de circunstancias de comportamiento que revelan su existencia, (...).

<sup>3</sup> **Artículo 168.-** El acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de la buena fe.

<sup>4</sup> **Artículo 169.-** Las cláusulas de los actos jurídicos se interpretan las unas por medio de las otras, atribuyéndose a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas.

<sup>5</sup> **Artículo 170.-** Las expresiones que tengan varios sentidos deben entenderse en el más adecuado a la naturaleza y al objeto del acto.

<sup>6</sup> VIDAL RAMÍREZ, Fernando. Teoría General del Acto Jurídico. Lima: Cultural Cuzco, s/a, págs. 221 y 234.



## RESOLUCIÓN No. - 1970 -2020-SUNARP-TR-L

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 que constituye la voluntad real. Asimismo, cuando el artículo 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. En la misma línea se pronuncia León Barandiarán<sup>7</sup> al señalar que las cláusulas de un negocio han de interpretarse vinculadas unas con otras, en cuanto encontrar el sentido integral que representa el negocio.

Finalmente, conforme al artículo 170 del mismo Código, las expresiones que tengan varios sentidos deben entenderse en el más adecuado a la naturaleza y al objeto del acto.

**6.** Con relación a la compraventa el artículo 1529 del Código Civil establece que: “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 esta definición se desprende que la compraventa es un contrato consensual, porque se perfecciona con el simple consentimiento, es decir, con el solo acuerdo entre vendedor y comprador sobre el bien, el precio y sobre todas sus demás estipulaciones. Desde ese momento el contrato produce todos sus efectos que le son propios, sin que sea necesario para ello ni la entrega del bien y el pago del precio, ya que la entrega se producirá cuando se ejecute el contrato.

Nuestro ordenamiento jurídico tratándose de inmuebles, establece que por el solo hecho de la celebración del contrato, el vendedor se obliga a transferir la propiedad, el comprador automáticamente queda convertido en propietario -artículo 949 del Código Civil- sin requerirse para ello ni de la entrega del inmueble al comprador ni de la inscripción en el Registro de Predios, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.

En conclusión, lo que caracteriza y tipifica al contrato de compraventa es su carácter consensual, por el que la propiedad se transfiere por el simple consentimiento de las partes, sin necesidad de formalidad alguna.

**7.** Por otro lado, la compraventa como todo acto jurídico tiene que cumplir con los requisitos de validez que establece el artículo 140 del Código Civil como son la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas; agente capaz; objeto física y jurídicamente posible; fin lícito y observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad.

---

<sup>7</sup> Citado por VIDAL RAMÍREZ, Fernando. Op. Cit, p. 240



## RESOLUCIÓN No. - 1970 -2020-SUNARP-TR-L

Sin perjuicio de ello, conforme a lo establecido en el artículo 1529 del mismo Código, la compraventa también debe reunir los elementos que son propios de su tipo contractual, es decir, el bien y el precio.

En esa línea, si en el acto falta alguno de estos requisitos el contrato será inválido; por consiguiente, en todo contrato de compraventa deben distinguirse a los sujetos (comprador y vendedor), el bien y el precio.

8. En este caso, de la escritura pública del 29/11/2019 extendida ante notario del Callao Francisco Javier Villavicencio Cárdenas, se aprecia que CASAPRO S.R.L. -en calidad de “vendedora”- y la sociedad conyugal conformada por María Isabel Olaechea Carmen y Esmelin Julio Poma Pariona -en calidad de “compradores”- formalizaron una “**regularización de compraventa**” en los siguientes términos:

“(…)

PRIMERO.- LA VENDEDORA HA ADQUIRIDO LA PARCELA MATRIZ N° 10220, CON UN ÁREA DE 79,200.00 M2 (SETENTINUEVE MIL DOSCIENTOS METROS CUADRADOS) UBICADA EN EL DISTRITO DE SAN MARTÍN DE PORRES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, INSCRITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN LA FICHA N° 301079 (PARTIDA ELECTRÓNICA N° 43931725), DE DON MANUEL E. OSHIRO Y DOÑA JUANA YREY DE OSHIRO, CONFORME CONSTA EN LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA EXTENDIDA ANTE LA NOTARIA DRA. BEATRIZ ZEVALLOS GIAMPIETRI.

SEGUNDO.- LA VENDEDORA DECLARA QUE **EL LOTE DE TERRENO N° 36, DE LA MANZANA “D” DE LA URBANIZACIÓN SAN REMO II**, FORMA PARTE DE LA PARCELA INDICADA EN LA CLÁUSULA ANTERIOR, UN ÁREA DE 120.00 M2 ENCERRADO DENTRO DE LOS LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS: POR EL FRENTE: CON 06.00 MTL COLINDANDO CON LA CALLE N° 06. POR LA DERECHA ENTRANDO CON: 20.00 MTL COLINDANDO CON EL LOTE N° 37. POR LA IZQUIERDA ENTRANDO: CON 20.00 MTL COLINDANDO CON EL LOTE N° 35. POR EL FONDO: CON 06.00 MTL COLINDANDO CON EL LOTE N° 02.

TERCERO.- **LA VENDEDORA MEDIANTE EL PRESENTE CONTRATO ESTÁ REGULARIZANDO LA VENTA DEL LOTE DE TERRENO DESCRITO EN LA CLÁUSULA PRECEDENTE**, QUE FUERA REALIZADA EL 07 DE OCTUBRE DE 1995, A FAVOR DE LOS COMPRADORES.

CUARTO.- **LA VENDEDORA MEDIANTE EL PRESENTE CONTRATO DA EN VENTA REAL Y ENAJENACIÓN PERPETUA EL LOTE DE TERRENO DESCRITO EN LA CLÁUSULA PRECEDENTE A FAVOR DE LOS COMPRADORES.**

“(…)

SEXTO.- **EL PRECIO PACTADO DE COMÚN ACUERDO ENTRE LAS PARTES SOBRE EL LOTE DE TERRENO MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO ES DE US\$ 3,840.00** (TRES MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS), **MONTO QUE HA SIDO CANCELADO EN SU TOTALIDAD** CON ANTERIORIDAD POR LOS COMPRADORES A FAVOR DE LA VENDEDORA, SIN MÁS CONSTANCIA QUE LAS FIRMAS PUESTAS AL FINAL DEL PRESENTE CONTRATO.

“(…)” (El resaltado es nuestro).



## RESOLUCIÓN No. - 1970 -2020-SUNARP-TR-L

De lo arriba transcrito podemos distinguir los siguientes elementos esenciales de toda compraventa:

- En cuanto a **las partes**, la empresa CASAPRO S.R.L. comparece como vendedora, y la sociedad conyugal conformada por María Isabel Olaechea Carmen y Esmelin Julio Poma Pariona como compradora.
- En cuanto al **bien materia de transferencia**, se identifica al inmueble constituido por el lote 36 de la manzana D de la urbanización San Remo II, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, dato que se adecúa a los antecedentes registrales relativos al predio independizado en la partida N° 13813118.
- En cuanto al **precio**, se tiene que ascendió a la suma de US\$ 3,840.00 dólares americanos, precio que, de acuerdo a lo expresado por las partes, se encuentra cancelado íntegramente.

Como puede verse, la escritura pública del 29/11/2019 reviste los requisitos propios de una compraventa habiéndose determinado el bien (inmueble) materia de transferencia y su precio. En ese sentido, sin perjuicio de la denominación empleada en el instrumento público presentado, este contiene un contrato de compraventa debiendo ser calificado como tal por las instancias registrales.

**9.** Ahora bien, uno de los principios que rige nuestro procedimiento registral es el de tracto sucesivo, contemplado en el artículo 2015 del Código Civil, conforme al cual:

“Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane”.

Este principio está recogido en el artículo VI del Título Preliminar del TUO del RGRP en los siguientes términos:

“Ninguna inscripción, salvo la primera se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario”.

**10.** El principio de tracto sucesivo, en palabras de Manzano Solano y Manzano Fernández, “contribuye a una mejor formación del contenido registral – presupuesto de la cognoscibilidad legal, esencia de la publicidad jurídica registral –, con una doble exigencia: demandar la identidad personal y real en la correlación entre el título inscribible y el Registro, y ordenar sucesivamente los asientos dentro de cada folio sobre la base de un nexo causal entre la titularidad registral y la del adquirente que inscribe”<sup>8</sup>.

---

<sup>8</sup> Instituciones de derecho registral inmobiliario. Madrid, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, 2008, p. 245.



## RESOLUCIÓN No. - 1970 -2020-SUNARP-TR-L

En atención a ello, constituye obligación del registrador verificar si quien efectúa el acto de disposición o de quien deriva el derecho a inscribir aparece como titular registral del mismo, correspondiendo rechazar todo acto de disposición que no provenga del titular inscrito.

11. Conforme se indicó en el rubro IV (“Antecedente Registral”) de esta Resolución, el predio independizado en la partida N° 13813118 del Registro de Predios de Lima se encuentra en copropiedad a nombre de CASAPRO S.R.L. y otras personas.

Sin embargo, el acto de disposición (compraventa) formalizado mediante escritura del 29/11/2019 fue otorgado única y exclusivamente por la empresa CASAPRO S.R.L.; es decir, por solo uno de los titulares registrales del predio independizado en la partida N° 13813118.

A efectos de salvar la inadecuación entre la escritura pública del 29/11/2019 y la partida registral del predio objeto de compraventa, se acompañó escritura de **ratificación de compraventa** del 28/12/2019 formalizada a favor de la sociedad conyugal compradora (María Isabel Olaechea Carmen y Esmelin Julio Poma Pariona) por la empresa CASAPRO S.R.L. y los demás copropietarios que no intervinieron en la escritura primigenia – en calidad de “otorgantes” – conforme al siguiente detalle:

“(…)

CUARTA.- POR EL PRESENTE CONTRATO, “LA EMPRESA” Y “LOS OTORGANTES” Y “LOS COMPRADORES” RATIFICAN LA TRANSFERENCIA QUE RECAE SOBRE EL LOTE 36 DE LA MANZANA “D” DECLARANDO QUE LOS ÚNICOS PROPIETARIOS DE EL LOTE SON “LOS COMPRADORES” ENCONTRÁNDOSE CANCELADO EN SU TOTALIDAD EL PRECIO DE VENTA, NO TENIENDO NADA QUE RECLAMAR CON POSTERIORIDAD Y DECLARARSE A “LOS COMPRADORES” COMO LOS ÚNICOS Y EXCLUSIVOS PROPIETARIOS DEL MENCIONADO LOTE **TODA VEZ QUE SE ESTÁ PROCEDIENDO A LA DIVISIÓN, PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN PARCIAL REFERIDA ÚNICAMENTE AL LOTE 36 DE LA MANZANA “D” INDEPENDIZADO EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA NÚMERO 13813118 DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA.**

QUINTA.- EFECTUAMOS LA PRESENTE RATIFICACIÓN CON LA FINALIDAD DE QUE SE INSCRIBA OPORTUNAMENTE LA TRANSFERENCIA EFECTUADA EN EL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA, CONFORME LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 162 DEL CÓDIGO CIVIL.

SEXTA.- POR MEDIO DE LA PRESENTE “LOS OTORGANTES” Y “LA EMPRESA” RENUNCIAN A SU DERECHO DE PROPIEDAD SOBRE EL LOTE 36 DE LA MANZANA “D”, TAL COMO CONSTA INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA NÚMERO 13813118 DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA, POR UN VALOR DE US\$ 3,840.00 (TRES MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS).

SÉTIMA.- **LAS PARTES DEJAN CONSTANCIA QUE EXTIENDEN EL PRESENTE DOCUMENTO CON LA FINALIDAD DE LOGRAR LA INSCRIPCIÓN DEL LOTE 36 DE LA MANZANA “D” A NOMBRE DE “LOS COMPRADORES”, COMO ÚNICOS Y EXCLUSIVOS PROPIETARIOS.**





## RESOLUCIÓN No. - 1970 -2020-SUNARP-TR-L

(...)”. (El resaltado es nuestro).

**12.** Al respecto, debemos señalar que tratándose de actos de disposición de todo o parte de un predio común se requiere ineludiblemente del consentimiento de todos los comuneros, en aplicación del numeral 1 del artículo 971 del Código Civil<sup>9</sup>.

Como ya vimos, el acto de disposición (compraventa) formalizado en mérito a la escritura del 29/11/2019 fue practicado por uno de los copropietarios del predio, por consiguiente, para su inscripción en el Registro era inexcusable la previa adjudicación del lote a favor del copropietario transferente o **la ratificación hecha por los demás condóminos mediante instrumento público**, de conformidad con el artículo 978 del Código Civil<sup>10</sup>.

Precisamente esto último es lo que ha ocurrido con la escritura pública del 28/12/2019, pues en virtud de ella, los copropietarios que no intervinieron en la compraventa del predio inscrito en la partida N° 13813118 del Registro de Predios de Lima, procedieron a ratificar la adquisición otorgada por la empresa vendedora a favor de María Isabel Olaechea Carmen y su cónyuge Esmelin Julio Poma Pariona.

No se trata entonces de un acto independiente y autónomo de la compraventa ratificada, sino de uno complementario (ratificación) de la compraventa formalizada mediante escritura del 29/11/2019, siendo que la expresión “división, partición y adjudicación parcial” no desvirtúa esta conclusión, pues de una interpretación sistemática y finalista de las cláusulas de la escritura del 28/12/2019 se desprende que lo pretendido por sus otorgantes fue procurarle a María Isabel Olaechea Carmen y su cónyuge Esmelin Julio Poma Pariona la adquisición de la propiedad del lote vendido. Es entonces, en el sentido antes señalado, que debe interpretarse la expresión observada por el registrador.

En atención a lo expuesto, corresponde **revocar el numeral 1 de la observación** formulada al título referido en el encabezamiento.

**13.** En cuanto al numeral 2 de la observación, debemos señalar que en la partida matriz, de la cual se independizó el lote inscrito en la partida N° 13813118, constan las siguientes inscripciones:

---

<sup>9</sup> **Artículo 971.-** Las decisiones sobre el bien común se adoptarán por:

1. Unanimidad, para disponer, gravar o arrendar el bien, darlo en comodato o introducir modificaciones en él.
2. Mayoría absoluta, para los actos de administración ordinaria. Los votos se computan por el valor de las cuotas.

En caso de empate, decide el juez por la vía incidental.

<sup>10</sup> **Artículo 978.-** Si un copropietario practica sobre todo o parte de un bien, acto que importe el ejercicio de propiedad exclusiva, dicho acto sólo será válido desde el momento en que se adjudica el bien o la parte a quien practicó el acto.



## RESOLUCIÓN No. - 1970 -2020-SUNARP-TR-L

- En el **asiento D00004** consta que por Resolución del 6/8/2012 expedida por el Juez Titular del Décimo Primer Juzgado especializado Penal de la Corte Superior de Justicia de Lima se resolvió disponer la inscripción registral de la **incautación definitiva a favor del Estado Peruano respecto de las acciones y derechos en relación al inmueble sito en avenida Bertello manzana I lote 8, urbanización San Remo II, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima**, que forma parte del predio matriz. **Esta inscripción se efectuó bajo apercibimiento del órgano jurisdiccional.**
- En el asiento B00002 se registró la habilitación urbana de oficio dispuesta por la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres mediante Resolución de Alcaldía N° 250-2013/MDSMP del 11/10/2003.
- En el **asiento C 00123** se rectificó el asiento D 00004 en el sentido que a dicha inscripción le corresponde el **rubro títulos de dominio.**
- En el asiento B 00003 se registró la modificación de la habilitación urbana de oficio dispuesta mediante Resoluciones de Alcaldía N° 280-2015-MDSMP del 25/11/2015, N° 085-2016-MDSMP del 16/2/2016, N° 131-2016-MDSMP del 12/5/2016 y N° 224-2016-MDSMP del 6/9/2016.
- En el asiento B 0000 se anotó la independización de los distintos lotes resultantes de la habilitación urbana, entre ellos: el lote 36 de la manzana D y el lote 8 de la manzana I que fueron independizados en las partidas N° 13813118 y N° 13813244, respectivamente.

Como puede apreciarse, acorde con el mandato de incautación ordenado por el Décimo Primer Juzgado especializado en lo Penal de la Corte Superior de Justicia de Lima, el dominio registrado a favor del Estado Peruano en el asiento D 00004, rectificado por el asiento C00123, de la partida N° 43931725 no comprendió la totalidad del predio matriz sino única y exclusivamente las acciones y derechos sobre una porción de este: el lote 8 de la manzana I.

La situación acaecida concerniente a que la inscripción se haya practicado en la partida matriz no desvirtúa lo señalado precedentemente, pues la extensión del asiento se efectuó en mérito a lo ordenado bajo apercibimiento por el órgano jurisdiccional, debido a que el lote afectado con la medida de incautación definitiva no contaba con partida registral independiente a la fecha de expedición del mandato judicial.

**14.** Aunado a ello, tenemos que, conforme se señala en el recurso presentado, mediante Oficio N° 1569-1998 del 19/9/2019 el Juez Titular del Cuarto Juzgado Penal Liquidador Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte remitió partes judiciales al Registro ordenando la inscripción en la partida registral N° 13813244 de la incautación definitiva a favor del Estado Peruano, representado por el Pronabi, sobre el



## RESOLUCIÓN No. - 1970 -2020-SUNARP-TR-L

inmueble sito en el lote 8 de la manzana I de la urbanización San Remo II, San Martín de Porres, **excluyéndose como consecuencia las restantes partidas registrales independizadas de la partida matriz.**

Para tal efecto, al citado oficio se anexaron copias certificadas, entre otros, de las siguientes resoluciones expedidas por el Juzgado:

- **Resolución del 20/5/2019**, que resuelve inscribir en la partida registral N° 13813244 la incautación definitiva ordenada en el inmueble sito en el lote 8, manzana I, de la urbanización San Remo II, San Martín de Porres.
- **Resolución del 12/9/2019**, que resuelve integrar la resolución de fecha 20 de mayo de 2019, a fin de precisar que los derechos y acciones en copropiedad quedan individualizadas en la precitada partida registral, excluyéndose como consecuencia su titularidad en las restantes partidas registrales independizadas de la partida matriz.

Así consta del título archivado N° 2288932 del 25/9/2019 que dio mérito a la extensión del asiento C00002 de la partida independizada N° 13813244.

En ese sentido, siendo que el Estado Peruano ostenta la condición de propietario de un inmueble (**lote 8 de la manzana I, partida.....**) distinto al que es materia de la compraventa venida en grado (**lote 36 de la manzana D**), no corresponde exigir su intervención como requiere el registrador, por lo que **se revoca el numeral 2 de la observación** formulada al título.

Asimismo, de conformidad con el literal i) del artículo 32 del RGRP, **corresponde disponer de oficio la rectificación del asiento C00001 de la partida N° 13813118 del Registro de Predios de Lima**, en el sentido que el Estado no ostenta titularidad dominial sobre el predio ahí inscrito conforme a la información proveniente del mandato judicial contenido en el título archivado N° 2288932-2019.

**15.** Por otro lado, este Tribunal ha señalado en reiteradas oportunidades que la labor de calificación encomendada a las instancias registrales - registradores y Tribunal Registral, respectivamente- debe realizarse bajo parámetros de razonabilidad o proporcionalidad.

Así, el artículo 139.5 de nuestra Constitución Política y el numeral 1.2 del artículo V del Título Preliminar del TUO de la Ley N° 27444 consagran el derecho a tener una decisión motivada y fundada, esto es una decisión razonada en normas legales vigentes y aplicables al caso, aplicadas bajo parámetros de razonabilidad y proporcionalidad a cada caso concreto.

La razonabilidad y proporcionalidad se imponen como criterios rectores de la administración pública para la adopción de sus decisiones, al punto



## RESOLUCIÓN No. - 1970 -2020-SUNARP-TR-L

que han sido elevados a la condición de principios del procedimiento administrativo. Así el numeral 1.4 del artículo IV del Título Preliminar del TUO de la Ley N° 27444, establece que las decisiones de la autoridad administrativa deben adoptarse dentro de los márgenes de proporcionalidad entre los medios a emplear y los fines públicos a tutelar.

**16.** En el ámbito registral, los incisos c) y d) del artículo 32 del RGRP, disponen que la calificación registral comprende verificar la validez del acto o contrato, la formalidad del título en el que este conste así como 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.

Estas disposiciones lo que buscan es lograr certeza en el Registrador, de que el documento y por tanto el derecho el derecho o acto en el contenido, existe, es válido y auténtico. Son normas que tienen el carácter instrumental porque lo que se busca es lograr certeza, siendo que su evaluación en los casos concretos, debe hacerse bajo los aludidos parámetros de razonabilidad y proporcionalidad.

En ese sentido, no todo error o defecto amerita observación del título correspondiendo a las instancias registrales bajo parámetros de razonabilidad y proporcionalidad dilucidar qué defectos obstaculizan la inscripción en el marco del artículo 2011 del Código Civil, teniendo presente siempre que el registrador y el Tribunal Registral facilitarán y propiciarán las inscripciones de los títulos ingresados al Registro, en el marco de la calificación registral.

**17.** Para el presente caso, el registrador formula observación, entre otros puntos, por cuanto en la introducción de la escritura de ratificación de compraventa del 28/12/2019:

- (i) Al detallar donde obran inscritos los poderes por cuyo mérito intervienen algunos de los comparecientes se hace mención a dos partidas (N° 12741312 y N° 13737454) que no existen en el Registro de Mandatos y Poderes de Lima.
- (ii) Se indica que el señor Zócimo Mendoza Infantes comparece representado por Daciano Alejandro Sosa Regulio pero también se deja constancia que Zócimo Mendoza Infantes comparece en representación de Zócimo Junior Mendoza Jiménez.

En cuanto al punto (i), el interesado ha cumplido con precisar mediante escritos ingresados al Registro, que las partidas registrales correctas son las **N° 12742312 y N° 12737454 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima**, información fácil de corroborar por las instancias registrales, por lo que el requerimiento de instrumento público adicional es excesivo pues,



## RESOLUCIÓN No. - 1970 -2020-SUNARP-TR-L

como resulta evidente, estamos en presencia de errores materiales que no impiden una adecuada calificación del título.

Finalmente, respecto del punto (ii), de la conclusión de la escritura de ratificación de compraventa consta que los señores **Daciano Alejandro Sosa Regulo** y **Zócimo Mendoza Infantes** han suscrito el instrumento bajo examen, dejando a continuación su huella dactilar; se advierte además que el primero lo hizo el **30/12/2019** mientras que el segundo el **28/12/2019**, por lo que siendo que la actuación de los representantes no fue simultánea este colegiado no advierte incompatibilidad o confusión alguna en su proceder.

Por estas razones, **se revocan los numerales 3 y 4 de la observación** formulada por el registrador.

**18.** Dentro de los alcances de la calificación registral, el inciso g) del artículo 32 del RGRP, establece que al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, se deberá verificar la representación invocada por los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción, y de las partidas del Registro de Personas Jurídicas y del Registro de Mandatos y Poderes, si estuviera inscrita la representación, sólo en relación a los actos que son objeto de inscripción en dichos registros.

Por lo antes expuesto, cuando en un título interviene el titular del derecho representado por su apoderado, la calificación registral implica la verificación de la suficiencia de los poderes para la realización del acto de que se trate.

**19.** El artículo 145 del Código Civil señala que el acto jurídico puede ser realizado mediante representante, salvo disposición contraria de la ley<sup>11</sup>. La misma norma precisa que la representación puede ser otorgada por el interesado, en cuyo caso nos encontramos ante la denominada representación voluntaria o, puede ser conferida por la ley.

Priori Posada<sup>12</sup> comenta en torno a la representación voluntaria, señalando que “es aquella cuya fuente es la propia voluntad del sujeto representado. En ese sentido, en ejercicio de la autonomía de la voluntad, un sujeto puede realizar un negocio para regular un interés del cual es titular, o por el contrario, conferir a una persona el poder necesario para

---

<sup>11</sup> El mismo Código Civil establece la prohibición expresa de otorgar testamento mediante apoderado al señalar en el artículo 690 que “Las disposiciones testamentarias deben ser la expresión directa de la voluntad del testador, quien no puede dar poder a otro para testar, ni dejar sus disposiciones al arbitrio de un tercero”.

<sup>12</sup> PRIORI POSADA, Giovanni. Código Civil Comentado. Tomo I. Gaceta Jurídica. Primera Edición, Marzo 2003. Pág. 642.



## RESOLUCIÓN No. - 1970 -2020-SUNARP-TR-L

que ésta regule los intereses del representado. A ese negocio jurídico por medio del cual se otorga la representación se le denomina ‘poder’.”

Añade el citado autor que “el poder es el negocio jurídico unilateral mediante el cual un sujeto confiere a otro el poder (situación jurídica) de representarlo. Es unilateral pues basta la declaración del representado para su perfeccionamiento, no siendo necesario el consentimiento del destinatario. La unilateralidad del poder se explica en la medida en que éste atribuye al representante una situación jurídica de poder, sin configurar ni para el representante ni para el representado el nacimiento de un derecho o una obligación. (...) De esta forma, el poder solamente habilita a realizar un negocio en nombre del representado”.

**20.** Además de la posibilidad de revocar el poder una vez desaparecida la confianza del poderdante, el otorgamiento del poder tiene determinados límites dependiendo de la magnitud de los actos objeto del encargo y el consiguiente impacto en la esfera patrimonial del poderdante.

Así tenemos que el artículo 155 del Código Civil establece que el poder general solamente comprende los actos de administración, en tanto que el poder especial comprende los actos para los cuales ha sido conferido.

Específicamente, para los actos de disposición o gravamen de los bienes del representado, el artículo 156 exige que el “(...) encargo conste en forma indubitable y por escritura pública, bajo sanción de nulidad”. Es decir, tratándose de actos de extraordinaria trascendencia patrimonial, nuestro Código Civil exige que las facultades otorgadas al apoderado consten de manera clara y transparente de modo tal que no dejen dudas<sup>13</sup> respecto al encargo encomendado, además del cumplimiento de la formalidad *ad solemnitatem* en el sentido que el acto de apoderamiento conste en escritura pública, la misma que en el caso de la representación de personas naturales no requiere inscripción en el Registro para que su eficacia<sup>14</sup>.

Cabe precisar, respecto de la indubitabilidad del encargo, que conforme ha señalado este Tribunal en reiterada jurisprudencia, la mencionada norma no exige que de manera literal o específica se señalen los actos para los que se ha facultado al apoderado, sino únicamente que no existan dudas respecto del encargo conferido.

---

<sup>13</sup> De conformidad con el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, Vigésima Segunda Edición, año 2001, indubitable significa “que no puede dudarse”.

<sup>14</sup> En el XVII Pleno del Tribunal Registral se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

**CALIFICACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA DE PERSONAS NATURALES**

“A efectos de calificar los actos celebrados por el representante de personas naturales, no es exigible la inscripción del poder. Será suficiente que se inserte o adjunte el traslado instrumental de la escritura pública donde conste el referido poder.”





## RESOLUCIÓN No. - 1970 -2020-SUNARP-TR-L

A tal efecto, en la evaluación de la suficiencia del poder, se tendrán en cuenta las normas sobre interpretación del acto jurídico contenidas en el artículo 168 y siguientes del Código Civil.

**21.** Así, para el presente caso, de las partidas electrónicas N° 13360300, N° 13362992, N° 12167905, N° 12396073, N° 12544318, N° 12725380, N° 12622105, N° 12728110, N° 12728239, N° 12732692, N° 13355831, N° 12725381, N° 12721758, N° 12878198, N° 12764705, N° 12756933, N° 12875676, N° 12650100, N° 12720589, N° 12694753, N° 12706153, N° 12733995, N° 12722208, N° 12721356, N° 12721880, N° 12725908, N° 12729028, N° 12732752, N° 12730500, N° 12727661, N° 12724348, N° 12747057, N° 12722636, N° 12721278, N° 13297702, N° 12722286, N° 12732396, N° 12840487, N° 12744774, N° 12754834, N° 12878754, N° 12748043, N° 12815244, N° 12764080 y N° 12861303 del Registro de Mandatos y de Lima se advierte que los poderdantes facultaron a su apoderado **Daciano Alejandro Sosa Refulio**, gerente general de CASAPRO S.R.L., **para que los represente** ante cualquier autoridad administrativa, municipal, registral, notarial, **con todas las facultades y atribuciones generales de representación, así como de las especiales para disponer de los derechos sustantivos**, iniciando todo tipo de trámites administrativos de habilitación urbana, recepción de obras, así como la inscripción de títulos en los Registros Públicos hasta su culminación, interponer todo tipo de solicitudes o recursos administrativos o de cualquier otro orden, incluso para asistir a todas las reuniones **que tengan que ver con el inmueble ubicado en el Programa de Vivienda “San Remo II” del distrito de San Martín de Porres inscrita en la partida N° 43931725, del cual los poderdantes son copropietarios.**

Finalmente, los poderdantes dejaron expresa constancia que las enumeraciones de las facultades conferidas al apoderado eran simplemente enunciativas y no limitativas siendo su intención que el otorgamiento de poderes no sea tachado de insuficiente dado que la intencionalidad de los poderdantes es su completa aplicación y ejecución sin ningún tipo de limitación ni condicionamiento.

**22.** De lo señalado en el considerando anterior, se advierte que se concedieron al apoderado Daciano Alejandro Sosa Refulio, gerente general de CASAPRO S.R.L., facultades suficientes para la gestión de los intereses de los poderdantes sobre sus acciones y derechos sobre el terreno matriz inscrito en la partida N° 43931725 del Registro de Predios de Lima, lo que incluía además la disposición de sus derechos sustantivos.

Cierto es que las facultades están referidos al predio matriz, sin embargo, toda vez que el lote materia del presente título fue independizado de la partida N° 43931725, este colegiado a través de una interpretación



## RESOLUCIÓN No. - 1970 -2020-SUNARP-TR-L

finalista de los poderes otorgados, no encuentra obstáculo para comprender que el encargo conferido al apoderado incluía la disposición de derechos sustantivos sobre las cuotas ideales que les pudiese corresponder a los poderdantes en el lote independizado a su nombre en la partida N° 13813118.

Siendo entonces que los poderes otorgados eran suficientes para la celebración de actos de disposición sobre las acciones y derechos de los apoderados sobre el lote 36 de la manzana D de la urbanización San Remo II, no hay reparo en admitir la ratificación formalizada por el representante Daciano Alejandro Sosa Refulio mediante escritura del 28/12/2019.

Por estas consideraciones, **se revoca el numeral 6 de la observación impugnada.**

**23.** En cuanto a la patria potestad, el artículo 418 del Código Civil establece que: “Por la patria potestad los padres tienen el deber y el derecho de cuidar de la persona y bienes de sus hijos menores”.

Entonces, la patria potestad es el conjunto de derechos y deberes que corresponden a los padres sobre las personas y bienes de los hijos, para su protección y formación integral, desde la concepción de estos y mientras sean menores de edad.

Así, la patria potestad es una función reflejo del deber de los padres de educar y mantener a sus hijos y de protegerlos en sus intereses pecuniarios mientras son menores de edad. En ella están estrechamente conexos los intereses del Estado y de la Familia, por lo que la misión encomendada a los padres asume un carácter de importancia social, del que deriva la peculiar naturaleza de orden público que revisten las normas sobre patria potestad, cuyo contenido no puede ser objeto de pactos privados, dirigidos a modificar las relaciones, las atribuciones y los efectos y la imposibilidad por parte de los padres de renunciar a ellos conferido por ley.

Siendo ello así, 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.

**24.** Es decir, conforme a ley los representantes de los menores de edad son los padres, los cuales de conformidad con el artículo 423 (inciso 6) del mismo cuerpo legal tienen el deber de representar a los hijos en los actos de la vida civil, administrar sus bienes (inciso 7) y usufructuarlos (inciso 8), dejándose constancia que tratándose de productos se estará a lo dispuesto en el artículo 1004 del Código Civil.



## RESOLUCIÓN No. - 1970 -2020-SUNARP-TR-L

En el mismo sentido, 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 (inciso h); tratándose de productos se estará a lo dispuesto en el artículo 1004 del Código Civil (inciso i).

**25.** Ahora bien, para la realización de determinados actos los padres del menor de edad requieren de autorización judicial. Así según el artículo 447 del Código Civil: **“Los padres no pueden enajenar ni gravar los bienes de los hijos**, ni contraer en nombre de ellos obligaciones que excedan de los límites de la administración, salvo por causas justificadas de necesidad o utilidad y previa autorización judicial. El juez puede disponer, en su caso, que la venta se haga previa tasación y en pública subasta, cuando lo requieran los intereses del hijo” (El resaltado es nuestro).

De lo que podemos concluir que mediante este artículo se pretende resguardar los intereses del menor, a través de la prohibición a los padres de enajenar, gravar o contraer en nombre del menor obligaciones que excedan los límites de su administración. A tal efecto, se indica que los únicos casos en que proceden dichos actos deben responder a causas justificadas y cuando previamente exista autorización judicial.

Esta norma resulta concordante además con el numeral 1 del artículo 167 del mismo Código, conforme al cual: **“Los representantes legales requieren autorización expresa para realizar los siguientes actos sobre los bienes del representado: 1.- Disponer de ellos o gravarlos. (...)”** (El resaltado es nuestro).

**26.** Para el presente caso, la ratificación de compraventa formalizada mediante escritura pública del 28/12/2019 por el señor Virginio Trujillo Valverde, en representación de su menor hijo Max Alonso Trujillo Campos, excede los límites de la administración, pues como consecuencia de ella, se está excluyendo al representado de la titularidad dominial que le corresponde sobre el inmueble independizado a su nombre en la partida N° 13813118.

En ese sentido, la ratificación otorgada a nombre de Max Alonso Trujillo Campos por su progenitor Virginio Trujillo Valverde, implica un acto de disposición sobre las cuotas ideales que le correspondían al menor de edad sobre el lote independizado.

Por consiguiente, en aplicación de los artículos 167 y 447 del Código Civil, para la ratificación otorgada mediante escritura pública del 28/12/2019 por



## RESOLUCIÓN No. - 1970 -2020-SUNARP-TR-L

el padre del menor Max Alonso Trujillo Campos, **Virginio Trujillo Valverde**, se requiere de autorización judicial, lo que no se ha acreditado.

Cabe mencionar que esta autorización judicial podrá referirse al saneamiento sobre las unidades generadas e independizadas resultado de la lotización del terreno matriz inscrito en la partida N° 43931725 del Registro de Predios de Lima.

Asimismo, conviene precisar que, en caso de incluir en el contrato complementario de la compraventa (mediante nueva escritura pública aclaratoria y/o complementaria), la asignación del lote correspondiente a Virginio Trujillo Valverde y el menor Max Alonso Trujillo Campos, procederá la inscripción, en razón de que estaríamos frente a un acto de permuta y/o concesiones mutuas, y no se vería un detrimento a la esfera patrimonial del menor.

Por lo expuesto, se **confirma** el **numeral 5** de la observación formulada por el registrador público.

Estando a lo acordado por unanimidad;

### VII. RESOLUCIÓN

**CONFIRMAR** el **numeral 5**; y **REVOCAR** los **numerales 1, 2, 3, 4 y 6** de la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento, 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

**LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA**

**DANIEL EDWARD TARRILLO MONTEZA**