



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 263-2018-SUNARP-TR-T

Trujillo, 18 de abril de dos mil dieciocho.

APELANTE : LUZ MAGALI PÉREZ DÍAZ
TÍTULO : 36069-2018 del 05.01.2018
RECURSO : 045-2018
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL N° III – SEDE MOYOBAMBA
REGISTRO : DE PREDIOS DE TARAPOTO
ACTO ROGADO : COMPRAVENTA
SUMILLA :

Interpretación del acto jurídico

De conformidad con el artículo 168 del Código Civil, el acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de la buena fe.

ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compraventa del predio inscrito en la partida 11004450 del Registro de Predios de Tarapoto.

Para tal efecto se adjuntó el traslado de la escritura pública de compraventa de fecha 30.12.2017 otorgada por el notario de Tarapoto Luis Enrique Cisneros Olano.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue observado en dos ocasiones. La segunda esquela de fecha 25.01.2018, suscrita por el registrador público José Romero Asenjo, presenta el contenido que se aprecia en la imagen que se inserta a continuación:

1.- ACTO SOLICITADO

Compraventa

Antecedente Registral: Partida N° 11004450





RESOLUCIÓN N.º 263-2018-SUNARP-TR-T

2.- RAZONES PARA OBSERVAR

Visto el reingreso se advierte que la presentante del título ha presentado escrito en donde manifiesta que la cláusula del pago del precio es clara y que corresponde constituir hipoteca legal, al respecto se manifiesta lo siguiente:

- La cláusula del precio no es precisa por cuanto no se tiene la seguridad del monto exacto que fue cancelado y por ende el monto de la hipoteca legal por constituir.
- Las cláusulas de un contrato, en caso ser imprecisas, deben ser aclaradas por las partes que intervienen en la formación del contrato y no por un tercero (como en el presente caso), asimismo, debe ser aclarado con la misma formalidad con la que se constituyó.
- En consecuencia deberá de presentar escritura pública aclaratoria (con la intervención de ambas partes) en la cual las partes de manifiesten cual es el monto que ha sido cancelado y de esa manera constituir hipoteca legal por la diferencia.

3.- Sugerencias:

Sírvase presentar escritura pública aclaratoria (con la intervención de ambas partes) en la cual las partes de manifiesten cual es el monto que ha sido cancelado y de esa manera constituir hipoteca legal por la diferencia.

4.- BASE LEGAL:

- Art. 2011 del Código Civil
- Numeral III, IV, V, artículos 12, 32, 40 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

La señora Luz Magali Pérez Díaz interpuso recurso de apelación mediante escrito autorizado por el abogado Numa Enrique Cisneros Camborda. Los fundamentos de la impugnación se resumen a continuación:

- Mediante la escritura pública de fecha 30.12.2017 se vendió el predio en cuestión por el precio de S/.124,647.39 a pagarse en partes.
- En la cláusula tercera del contrato aparece claramente que el precio no se encuentra cancelado.
- Dicha cláusula es precisa y muy clara en el sentido de que el precio no fue pagado y, por lo tanto, debe inscribirse la hipoteca legal. Además, en ningún extremo del contrato se da por cancelado el precio de venta, como usualmente se estila cuando ello sucede.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

La partida vinculada directamente es la 11004450 del Registro de Predios de Tarapoto. El titular registral de dominio es José Ronald Olivera Castro.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:



RESOLUCIÓN N.º 263-2018-SUNARP-TR-T

Interviene como ponente el vocal Walter E. Morgan Plaza.

La primera instancia ha observado la compraventa porque la cláusula tercera del precio es imprecisa, pues no se tiene certeza sobre el monto exacto cancelado.

En tal sentido, en el presente caso corresponde revisar si el precio de venta fue pagado total o parcialmente.

VI. ANÁLISIS:

1. La compraventa constituye un *acto jurídico* bilateral. Como tal, debemos guiarnos por las reglas de interpretación de los actos jurídicos contempladas en el Código Civil. Entre ellas encontramos a la contenida en el artículo 168 que a letra prescribe: “*El acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de la buena fe*”. Esta norma regula un criterio de interpretación objetivo del acto jurídico, es decir, lo declarado por los contratantes que se estima coincidente con su real deseo interno. Al respecto Aníbal Torres Vásquez expresa: “Nuestro Código Civil adopta como principio general, rector, de interpretación el sistema objetivo, lo que está bien, puesto que toda interpretación tiene que empezar por el análisis de la declaración o declaraciones de voluntad con la que se forma el acto jurídico (...)”¹

2. Estando a lo manifestado anteriormente, ahora atañe revisar el contrato de compraventa celebrado mediante escritura pública de fecha 30.12.2017 que contiene la transferencia del predio inscrito en la partida vinculada señalada. El problema se suscitó en la cláusula tercera que versa acerca del precio de venta del bien. Según el registrador, en esta no se ha precisado claramente si el valor fue pagado íntegramente o solo una parte. El texto literal de la cláusula es el siguiente:

“El precio de venta pactado de común acuerdo es por la suma de S/124,647.39 (...), suma que la “La Compradora” **cancelará** a “El Vendedor” de la siguiente manera:

- **La suma de S/30,370.89 (...) que fue cancelada** de la siguiente manera:

- La suma de S/9,000.00 (...), en efectivo y al contado conforme al contrato de Arras de fecha 11 de agosto del año 2017.
- La suma de S/11,370.89 (...), mediante el pago de 5 letras, correspondientes a un préstamo hipotecario que “El Vendedor” mantiene con MI BANCO, respecto al inmueble materia de venta.

¹ TORRES VÁSQUEZ, Aníbal. Acto Jurídico. Editorial San Marcos, 1998, p. 350.



RESOLUCIÓN N.º 263-2018-SUNARP-TR-T

- La suma de S/10,000.00 (...), mediante depósito bancario a nombre de "El Vendedor" conforme al contrato de Arras de fecha 11 de agosto de 2017.
 - La suma de S/77,276.50 (...), mediante el pago de 35 cuotas del crédito que mantiene "El Vendedor" con MI BANCO, por un préstamo hipotecario, cada una con un valor de S/2,207.90 (...), siendo la primera en fecha 17 de agosto de 2017.
 - La suma de S/17,000.00 (...), mediante depósito en cuenta de "El Vendedor" conforme al contrato de Arras de fecha 11 de agosto del año 2017." (los resaltados y subrayados son nuestros)
3. De la lectura de la declaración de los contratantes obtenemos la siguiente información relevante. El precio de venta fue de S/124,647.39 y que este se cancelaría en partes. En efecto, adviértase que en el primer párrafo se indica que la compradora *cancelará* el precio, o sea, se refiere a un acontecimiento en el futuro. Esta manifestación de voluntad evidencia, en principio, que el precio de venta no estaba pagado en su totalidad. Sin embargo, hallamos una suma de S/30,370.89 que los contratantes reconocen expresa e inequívocamente que ya fue satisfecha, conforme a los detalles que esa misma cláusula proporciona. En tal sentido, la conclusión es que el precio de venta fue cancelado solo parcialmente. Por consiguiente, respecto del saldo ascendente a S/94,276.50 debe constituirse la hipoteca legal, al no existir en el contrato renuncia a ella. Se revoca entonces la observación de la primera instancia.

Intervienen como vocales (s) Rosa Isabel Bautista Ibáñez y Daniel Fernando Montoya López, autorizados mediante la Resolución N° 278-2017-SUNARP/PT del 27.12.2017.

Por las consideraciones expuestas y por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

VII. RESOLUCIÓN:

REVOCAR la observación del título alzado y **DISPONER** su inscripción siempre que estén cancelados los derechos registrales respectivos, en mérito a los fundamentos consignados en esta resolución.

Regístrese y comuníquese.



RESOLUCIÓN N.º 263-2018-SUNARP-TR-T


DANIEL FERNANDO MONTOYA LÓPEZ
Presidente de la Cuarta Sala
del Tribunal Registral


WALTER E. MORGAN PLAZA
Vocal del Tribunal Registral


ROSA I. BAUTISTA IBÁÑEZ
Vocal (s) del Tribunal Registral

