



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 3426 -2023-SUNARP-TR

Lima, 11 de agosto del 2023.

APELANTE : **FREDY MIGUEL BERNABÉ NORIA.**
TÍTULO : 1474677 del 24/5/2023.
RECURSO : H.T.D. 70017 del 4/7/2023.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO : Rectificación.
SUMILLA :

PROCEDENCIA DE RECTIFICACIÓN

Solo procede rectificar un asiento de inscripción cuando la inexactitud se desprende claramente del instrumento que conforma el título archivado que le dio origen y no existan obstáculos en la partida o derechos adquiridos por terceros durante la vigencia del asiento que se declare inexacto que puedan resultar perjudicados.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la rectificación del dominio del inmueble inscrito en la partida 43278134 del Registro de Predios de Lima, de tal forma que se precise que corresponde únicamente a Ángel Ferdinand Avendaño Farfán y Rina Aurora Soto Silvera.

Para tal efecto, se presenta la solicitud del 24/5/2023 suscrita por Ángel Ferdinand Avendaño Farfán.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Lima Ronald Leonardo Gutiérrez formula observación al título en los términos que se reproducen a continuación:

ESQUELA DE OBSERVACIÓN

[...]

1. Revisado el testamento contenido en el título archivado N° 125492 de fecha 30/09/1994, se verifica que la disposición del bien indicada por el testador PEDRO AVENDAÑO no es válida debido a que él no es titular único del predio, sino únicamente sobre sus acciones y derechos como consecuencia del fenecimiento de la sociedad de gananciales, en tanto el otro 50% del bien corresponde a su cónyuge y por consiguiente a sus herederos.



RESOLUCIÓN No. 3426 - 2023-SUNARP-TR

2. Revisada la Escritura Pública de compraventa contenida en el título archivado N° 010978 de fecha 23/01/1996, se verifica en la cláusula primera que los vendedores indican que el bien es adquirido en calidad de herederos de Pedro Avendaño, y no indican la sucesión de la cónyuge Nicolasa Farfán Farfán, por lo que la manifestación de voluntad de los herederos recae únicamente en las acciones y derechos que adquirieron por parte de Pedro Avendaño.

3. El conocimiento de la sucesión de Nicolasa Farfán para el registro de predios, y por lo tanto su publicidad, es a petición de parte y no es un traslado de oficio, asimismo, si bien la inscripción registral no da inicio o terminación al dominio sobre el predio, dado que el sistema registral es declarativo y no constitutivo, lo que hace la publicidad registral es dar fe de la vigencia y su oponibilidad frente a terceros, por lo tanto, el dominio de los herederos es vigente salvo ratificación por parte de los herederos de Nicolasa Farfán de la venta del predio.

4. Los derechos de los herederos de Nicolasa Farfán no pueden ser vulnerados en mérito a la rectificación, esto establecido por el artículo 87 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos: *“En ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto”*

Por lo tanto, se reitera y complementa la observación anterior de fecha 02/06/2023:

Se advierte que la sociedad conyugal conformada por ANGEL FERDINAND AVENDAÑO FARFÁN y RINA AUORA SOTO SILVERA, no ostenta la titularidad exclusiva del inmueble dado que, del estudio de la partida N° 43278134, se advierte lo siguiente:

1. La citada sociedad conyugal adquirió las acciones y derechos de PEDRO AVENDAÑO VALDEZ, cuyo dominio se encontraba inscrito en el 2-C de la ficha 16588 que continúa en la partida N° 43278134

2. Si bien la declaratoria de herederos de NICOLASA FARFÁN FARFÁN ya estaba establecida, su traslado y publicidad al registro de predios recién ocurre el 18/05/2022, conforme se desprende del asiento C00001 de la partida N° 43278134.

3. De acuerdo a la cláusula primera inserta en la Escritura Pública que obra en el título archivado N° 010978 de fecha 23/01/1996, se advierte que los compradores solo adquieren las acciones y derechos de los copropietarios con dominio inscrito en el asiento 2-C y no las acciones y derechos que correspondían a NICOLASA FARFÁN FARFÁN.

En tal sentido, la sociedad conyugal conformada por ANGEL FERDINAND AVENDAÑO FARFÁN y RINA AUORA SOTO SILVERA es copropietario junto a los herederos de NICOLASA FARFÁN FARFÁN, y por lo tanto, la rectificación en mérito a los títulos archivados no sería inscribible.



RESOLUCIÓN No. 3426 - 2023-SUNARP-TR

En caso contrario, sírvase adjuntar Escritura Pública ratificatoria de la compraventa donde deben figurar los herederos de NICOLASA FARFÁN FARFÁN, los cuales deben ser los mismos herederos/vendedores (o los sucesores inscritos en caso hayan fallecido) de la compraventa, en el cual ratifican que la compraventa comprende también las acciones y derechos adquiridos por la sucesión intestada de NICOLASA FARFÁN FARFÁN.

Base Legal: Art. III y V del Título Preliminar, Art. 31, 32, 33, 40 y 87 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, Art. 2010 y 2011 del Código Civil.

[...].

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso señalando lo siguiente:

- Revisada la partida 02128340 del Registro de Personas Naturales de Cusco sobre la declaratoria de herederos de Nicolasa Farfán Farfán de Avendaño, acaecido en Cusco el 14/11/1975, declarando la muerte intestada de ésta, y por sus únicos y universales herederos a su cónyuge supérstite Pedro Avendaño Valdez y a sus hijos Lida Susana, Víctor Rubén, Máxima Graciela, Bertha Regina, Ángel Ferdinand, Hilda Augusta y Emma Trinidad Avendaño Farfán y herederos de Hilda Augusta a sus hijos Pedro Jesús y Juvenal Luque Avendaño, inscrita la sucesión en Cusco el 17/2/1977.

- Lo que quiere decir que Pedro Avendaño Valdez al fallecimiento de su esposa se convierte en el único propietario de los inmuebles registrados a su nombre. Por tal motivo, al momento de otorgar su testamento Pedro Avendaño Valdez en la ciudad de Cusco, el pasado 14/6/1985, ante el notario de Cusco Celso Fernández.

- Revisado el título archivado 125492 del 30/9/1994 referente al testamento otorgado por Pedro Avendaño Valdez en la cláusula segunda de dicha escritura, declara haber contraído matrimonio con Nicolasa Farfán de Avendaño, quien falleció en 1975, lo que quiere decir que al momento que Pedro Avendaño Valdez otorgó dicho testamento, su esposa ya había fallecido.

- Esto quiere decir que no es cierto que la titularidad de Nicolasa Farfán Farfán estaba vigente hasta la inscripción de la transferencia (18/5/2022) ya que dicho asiento conforme se desprende del asiento C00001 de la partida 43278134 se trataría únicamente de un traslado de asiento de la partida 02128340 del Registro de Sucesiones Intestadas de Cusco, al Registro de Propiedad de Lima, a solicitud de parte, y por haberlo así dispuesto el Tribunal Registral en la Resolución 3605-2022-SUNARP-TR del 9/9/2022.

- Al referirse el registrador a la escritura pública contenida en el título archivado 010978 del 23/1/1996 en la cual los vendedores no indican la sucesión de la cónyuge Nicolasa Farfán Farfán cuando ellos ya tenían



RESOLUCIÓN No. 3426 - 2023-SUNARP-TR

conocimiento que el propietario de bien era su padre en conjunto con ellos, entonces, ya no era necesario hacer ese hincapié.

- Con respecto a lo aseverado por el registrador en el asiento 2-C de la ficha 16588, los únicos propietarios de dicho inmueble, son Ángel Ferdinand Avendaño Farfán y sus hermanos, ya que al inscribirse el testamento otorgado por su padre Pedro Avendaño Valdez a la fecha era el único propietario, ya que su esposa se encontraba fallecida al 14/11/1975, por lo tanto, Nicolasa Farfán Farfán a la fecha de la inscripción del testamento a que alude el asiento 2-c) de la citada partida, ya no tenía vigente su titularidad.

- En tal sentido, la sociedad conyugal conformada por Ángel Ferdinand Avendaño Farfán y Rina Aurora Soto Silvera es propietaria del citado inmueble, esto también se puede corroborar de la observación de tacha del título 547596 del 22/2/2023, calificada por el registrador, por el cual se solicita la inscripción de error material, en la que indica que se debe realizar un estudio conjunto de la partida y en base a una línea de tiempo determinar la titularidad. Asimismo, deja constancia que el índice consta actualizado a la propiedad de la sociedad conyugal Avendaño – Soto.

- Por ello, con la finalidad de que se haga un estudio conjunto de la partida y en base a una línea de tiempo, determinar la titularidad del inmueble e inscribir el asiento aclaratorio, donde se indique que de acuerdo a los antecedentes registrales los únicos propietarios del citado inmueble son la sociedad conyugal conformada por Ángel Ferdinand Avendaño Farfán y Rina Aurora Soto Silvera.

IV. ANTECEDENTES REGISTRALES

Ficha 16588 que continúa en la partida 43278134 del Registro de Predios de Lima

En esta partida obra inscrito el inmueble ubicado en el lote 18 de la manzana 71 con frente a la calle Julio Villegas de la urbanización Fundo Matute del distrito de La Victoria de la provincia y departamento de Lima.

En el asiento 1-c) de la ficha señalada se registró el dominio de Pedro Avendaño Valdez y su esposa Nicolasa Farfán y Farfán en virtud de la venta otorgada por su anterior propietaria, según consta de la escritura pública del 20/8/1971 otorgada ante notario de Lima Alberto Flórez Barrón.

En el asiento 2-c) de la ficha señalada se registró el dominio de Trinidad, Ángel Ferdinand, Bertha Regina, Máxima Graciela, Víctor Ruben, Lida Susana Avendaño Farfán y sus nietos Pedro y Juvenal Luque Avendaño y su hijo Néstor Avendaño García han adquirido el dominio del presente inmueble en cuanto se refiere a las acciones y derechos que le correspondían a Pedro Avendaño Valdez, según el testamento otorgado el 14/6/1985 ante el notario Celso Fernández Puente de la Vega.



RESOLUCIÓN No. 3426 - 2023-SUNARP-TR

En el asiento 3-c) de la ficha señalada se registró el dominio de Ángel Ferdinan Avendaño Farfán y su esposa Rina Aurora Soto Silvera de Avendaño respecto de las acciones y derechos que sobre el inmueble correspondían a Emma Trinidad, Bertha Regina, Máxima Graciela, Víctor Ruben y Lida Susana Avendaño Farfán, Pedro y Juvenal Luque Avendaño y Néstor Francisco Avendaño García, según consta de la escritura pública del 3/2/1995 otorgada ante notario Manuel Forero García Calderón.

En el asiento C00001 se registró el dominio de Pedro Avendaño Valdez en calidad de cónyuge supérstite, así como de Ángel Ferdinan Avendaño Farfán, Bertha Regina Avendaño Farfán, Emma Trinidad Avendaño Farfán, Lida Susana Avendaño Farfán, Máxima Graciela Avendaño Farfán y Víctor Rubén Avendaño Farfán; y asimismo en calidad de herederos de Hilda Augusta Avendaño Farfán sus hijos Juvenal Luque Avendaño y Pedro Jesús Luque Avendaño han adquirido las acciones y derechos que le correspondían a la causante Nicolasa Farfán Farfán, según consta de la partida 02128340 del Registro de Sucesiones Intestadas de Cusco y de lo dispuesto por el Tribunal Registral en la Resolución 3605-2022-SUNARP-TR del 9/9/2022.

En el asiento C00002 consta la rectificación del asiento 2-c) de la ficha señalada, debiendo decir que los señores Ninoska Avendaño Soto y Cecilio Ccoyure Valdez no adquirieron dominio alguno sobre este inmueble y no como por error se consignó en dicho asiento.

Foja 677 del tomo 2 que continúa en la partida 02128340 del Registro de Sucesiones Intestadas de Cusco

En esta partida corre inscrita la declaratoria de herederos de Nicolasa Farfán Farfán de Avendaño en virtud del mandato del 27/12/1976 emitido por el Juez de Primera Instancia del Primer Juzgado Civil de Cusco, siendo sus herederos su cónyuge supérstite Pedro Avendaño Valdez y sus hijos Lida Susana, Víctor Rubén, Máxima Graciela, Bertha Regina, Ángel Ferdinan, Hilda Augusta y Emma Trinidad Avendaño Farfán, así como herederos de Hilda Augusta a sus hijos Pedro Jesús y Juvenal Luque Avendaño.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Pedro Álamo Hidalgo.

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

- ¿En qué casos procede la rectificación de un asiento registral?

VI. ANÁLISIS



RESOLUCIÓN No. 3426 - 2023-SUNARP-TR

1. El artículo 3 de la Ley 26366 establece que “Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos: [...] b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme; [...]”.

Conforme a lo previsto por el artículo 2013 del Código Civil¹ y Numeral VII² del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), normas que consagran el principio de legitimación, los asientos registrales se presumen exactos y válidos, producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en el RGRP, se declare judicial o arbitralmente su invalidez, o se cancelen en sede administrativa por haberse acreditado la suplantación de identidad o falsedad documentaria en los supuestos establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

2. El artículo 75 del RGRP define la inexactitud registral como todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extrarregistral, estableciendo que dichas inexactitudes se rectificarán en la forma establecida en el Título VI del RGRP cuando sean consecuencia de un error u omisión cometido en algún asiento o partida registral; en caso contrario, la rectificación deberá efectuarse en mérito a título modificatorio posterior que permita concordar lo registrado con la realidad extrarregistral.

En el artículo 76 del RGRP se establece que el Registrador es el encargado de rectificar los errores materiales, de oficio o a petición de parte, en mérito al respectivo título archivado que sustentó la extensión del asiento inexacto. Por su parte, los errores de concepto se rectifican siempre a petición de parte, salvo que con ocasión de la calificación de un título el Registrador determine que la inscripción no podrá efectuarse si previamente no se rectifica el error de concepto.

3. De acuerdo con lo regulado en la norma precitada, la inexactitud registral se presenta en dos supuestos básicos:

- Cuando la inexactitud proviene de errores u omisiones cometidos en algún asiento o partida registral (errores en los asientos registrales) cuya rectificación está prevista en el Título VI del RGRP. Es decir, se trata de supuestos en los cuales no existe concordancia entre el asiento de inscripción y el título causal que dio lugar a su extensión.

¹Artículo 2013.- Principio de legitimación. - El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.

El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes.

² VII. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN. - Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular Registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez.



RESOLUCIÓN No. 3426 - 2023-SUNARP-TR

- Cuando la inexactitud provenga de causas distintas a errores u omisiones en los asientos registrales, en cuyo caso se requerirá, como supuesto general aplicable, la presentación del título modificatorio que permita concordar lo registrado con la realidad. Es decir, se trata de supuestos en los cuales el pedido de rectificación tiene como sustento causas o motivos distintos a la sola discordancia entre el asiento de inscripción y el título causal que dio lugar a su extensión.

Entonces, el error, que puede ser material o de concepto, es una especie de la inexactitud que integra el catálogo de distintas causas de posibles discordancias entre la realidad y el Registro, tal como lo establece el artículo 81 del RGRP.

4. El artículo 81 del RGRP establece lo siguiente:

Artículo 81.- Error material y error de concepto

El error material se presenta en los siguientes supuestos:

- a) Si se han escrito una o más palabras, nombres propios o cifras distintas a las que constan en el título archivado respectivo;
- b) Si se ha omitido la expresión de algún dato o circunstancia que debe constar en el asiento;
- c) Si se ha extendido el asiento en partida o rubro diferente al que le corresponde;
- d) Si se han numerado defectuosamente los asientos o partidas.

Los errores no comprendidos en los literales anteriores se reputarán como de concepto (El resaltado es nuestro).

5. La rectificación de ambas clases de error deberá efectuarse conforme lo establecen los artículos 82 y 84 del RGRP, que –en resumen- señalan lo siguiente:

a) La rectificación de los errores materiales se hará en mérito del respectivo título archivado.

b) La rectificación de los errores de concepto se efectuará:

b.1 Cuando resulten claramente del título archivado: en mérito al mismo título ya inscrito, pudiendo extenderse la rectificación a solicitud de parte o, de oficio, en el supuesto previsto en el segundo párrafo del artículo 76 del presente Reglamento; o,

b.2 Cuando no resulten claramente de título archivado: en virtud de nuevo título modificatorio otorgado por todos los interesados o en mérito de resolución judicial, si el error se ha producido por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo.

Si bien ambas clases de errores son susceptibles de rectificación de oficio y a solicitud de parte, conforme lo señala el artículo 76 del RGRP; sin embargo, ello solo será procedente:

- Tratándose de errores materiales, cuando fluya del título archivado.



RESOLUCIÓN No. 3426 - 2023-SUNARP-TR

- Tratándose de errores de concepto, cuando resulten claramente del título archivado, en cuyo caso se efectuará la rectificación en mérito al mismo título ya inscrito.

Si el error no fluye claramente del título ya inscrito, la rectificación se podrá efectuar en virtud de título modificatorio o de resolución judicial.

6. De otro lado, en el artículo 85 del RGRP se ha dispuesto que cuando la rectificación solicitada se refiera a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes, bastará la petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren el error producido. Dichos documentos pueden consistir en copias legalizadas de documentos de identidad, partidas del Registro de estado civil o cualquier otro que demuestra indubitablemente la inexactitud registral.

La característica esencial de los documentos fehacientes es que son instrumentos públicos que contienen información a la que legalmente se le atribuye fe en su exactitud.

Los documentos fehacientes no son documentos negociales o que contengan la voluntad declarada de las partes involucradas en el acto o derecho inscrito, sino a la que provienen de fuentes distintas, como los Registros de Identidad o Registros Civiles, cuya información fehaciente no depende de un acto de autonomía privada, sino de la certificación que otorga la entidad pública competente.

7. En el presente caso, se solicita la rectificación del dominio del inmueble inscrito en la partida 43278134 del Registro de Predios de Lima, de tal forma que se precise que corresponde únicamente a Ángel Ferdinand Avendaño Farfán y Rina Aurora Soto Silvera.

El registrador formula observación señalando lo siguiente:

- La disposición efectuada por el testador Pedro Avendaño no es válida porque no es el único titular del predio (numeral 1);
- En la cláusula primera de la compraventa contenida en el título archivado 010978 del 23/1/1996, los vendedores indican que el bien es adquirido en calidad de herederos de Pedro Avendaño y no indican la sucesión de la cónyuge Nicolasa Farfán Farfán, por lo que la voluntad dispositiva se refiere únicamente a las acciones y derechos de Pedro Avendaño (numeral 2);
- El conocimiento de la sucesión de Nicolasa Farfán para el Registro de Predios y su publicidad surgen a pedido de parte y no de oficio, por lo que, el dominio de los herederos se encuentra vigente, salvo que los herederos de Nicolasa Farfán ratifiquen la venta (numeral 3); y,
- Los derechos de los herederos de Nicolasa Farfán no pueden ser vulnerados en mérito a la rectificación (numeral 4).



RESOLUCIÓN No. 3426 - 2023-SUNARP-TR

El recurrente cuestiona dicha decisión en los términos expuestos en el rubro III de la presente resolución interponiendo el recurso de apelación venido en grado, por lo que corresponde a esta instancia determinar la procedencia de la rectificación solicitada.

8. De acuerdo con los antecedentes registrales reseñados en el rubro IV de esta resolución, tenemos lo siguiente:

- El inmueble inicialmente se encontraba inscrito a favor de Pedro Avendaño Valdez y su esposa Nicolasa Farfán y Farfán (asiento 1-c).
- Se traslada el dominio a favor de Trinidad, Ángel Ferdinan, Bertha Regina, Máxima Graciela, Víctor Ruben, Lida Susana Avendaño Farfán y sus nietos Pedro y Juvenal Luque Avendaño y su hijo Néstor Avendaño García, en virtud del testamento otorgado por Pedro Avendaño Valdez (asiento 2-c).
- Los referidos herederos testamentarios (salvo el adquirente Ángel Ferdinan) transfieren su dominio a favor de Ángel Ferdinan Avendaño Farfán y su esposa Rina Aurora Soto Silvera (asiento 3-c).
- Se traslada el dominio a favor de Pedro Avendaño Valdez en calidad de cónyuge supérstite, así como de Ángel Ferdinan Avendaño Farfán, Bertha Regina Avendaño Farfán, Emma Trinidad Avendaño Farfán, Lida Susana Avendaño Farfán, Máxima Graciela Avendaño Farfán y Víctor Rubén Avendaño Farfán; y asimismo en calidad de herederos de Hilda Augusta Avendaño Farfán sus hijos Juvenal Luque Avendaño y Pedro Jesús Luque Avendaño, en virtud de la sucesión intestada de Nicolasa Farfán Farfán (asiento C00001).

Entonces, siguiendo la sucesión temporal de los asientos descritos, se podría deducir que la transferencia efectuada en el asiento 3-c) solo comprendía las acciones y derechos que Pedro Avendaño Valdez transfirió por testamento a sus herederos.

No obstante, la calificación que efectúan las instancias registrales no puede limitarse a la verificación exclusiva y excluyente de los datos contenidos en los asientos registrales, no por lo menos en los casos que se requiera la verificación complementaria de otras partidas o títulos cuando la información que aparezca en la partida directamente vinculada sea insuficiente³.

9. En este caso, se requiere la verificación complementaria de tres actos concretos, estos son, la transferencia por sucesión testamentaria de

³ Esta conclusión deriva del precedente de observancia obligatoria sobre concepto de partida directamente vinculada aprobado en el VIII Pleno del Tribunal Registral realizado los días 13 y 14 de agosto de 2004.



RESOLUCIÓN No. 3426 - 2023-SUNARP-TR

Pedro Avendaño Valdez y por sucesión intestada de Nicolasa Farfán Farfán, así como de la compraventa celebrada a favor de Ángel Ferdinan Avendaño Farfán y su esposa Rina Aurora Soto Silvera.

El testamento de Pedro Avendaño Valdez obra en el título archivado 125492 del 30/9/1994, siendo otorgado el 14/6/1985, en el cual consta - entre otros- lo siguiente:

[...]

SEGUNDO: DECLARO.- Haber contraído matrimonio en únicas nupcias con la que fue **mi recordada esposa señora Nicolasa Farfán de Avendaño, fallecida en el año mil novecientos setenticinco.**

En nuestro matrimonio hemos tenido diez hijos de los que han fallecido tres en su infancia sin dejar descendencia y viven siete llamados Emma Trinidad, Ángel Ferdinan, Bertha Regina, Máxima Graciela, Víctor Rubén, Lida Susana y mi finada hija Hilda Augusta Avendaño Farfán, esta última ha dejado dos hijos llamados Pedro y Juvenal Luque Avendaño.- Además tengo un hijo natural llamado Néstor Avendaño García, habiendo ante de mi matrimonio en doña Adela García.

[...]

TERCERO: DECLARO.- por mis bienes inmuebles [...] – El lote de terreno de doscientos ochentisiete metros cuadrados que tengo en la capital de la República, en la calle Julio Villegas número ciento veintiséis del Distrito de La Victoria, tengo dos Departamentos, uno ocupado por mi hijo Ángel y el otro alquilado a don Abelardo Miranda, que constan de un solo piso con proyección al segundo piso, **adquirido dentro de la sociedad conyugal con mi esposa** dejo por igual para todos mis hijos [...] (énfasis añadido).

Como se aprecia a la fecha de otorgamiento del testamento, la esposa (Nicolasa Farfán de Avendaño) del otorgante ya había fallecido, por ello no es considerada como heredera en su acto de última voluntad.

Este dato se corrobora con la sucesión intestada de Nicolasa Farfán Farfán de Avendaño inscrita en la foja 677 del tomo 2 que continúa en la partida 02128340 del Registro de Sucesiones Intestadas de Cusco, en la cual se da cuenta que el fallecimiento de esta persona ocurrió el 14/11/1975.

10. Cabe señalar que la transmisión sucesoria opera de pleno derecho⁴-⁵, por ello, el artículo 660 del Código Civil establece que “Desde el

⁴ “[c]on la muerte, una persona deja de ser sujeto de derecho y, por tanto, el conjunto de relaciones jurídicas que lo mantenían vinculado a su patrimonio han quedado sin titular. Es entonces que la ley establece que esas relaciones jurídicas no pueden extinguirse porque afectarían la seguridad jurídica, el comercio, el derecho de las personas estrechamente vinculadas entre sí con el causante, y que es deber del Estado proteger a la familia y también a los acreedores del causante, quienes no pueden resultar afectados”. Fernández Arce, César. *Manual de Derecho Sucesorio*, Lima, Fondo Editorial PUCP, 2014, p. 82.

⁵ Por ejemplo, sobre los momentos del fenómeno sucesorio se señala que primero ocurre la apertura de la sucesión (*abertura da sucessão*) siendo “[é] o momento em que nasce o direito hereditário, o prius necessário à substituição que se encerra no fenómeno sucessório [...] A abertura da sucessão é efeito instantâneo da morte de alguém”. Gomes, Orlando (2012) *Sucessões*, 15ª edición, Río de Janeiro, Editora Forense, pp. 13 y 14. La misma opinión es



RESOLUCIÓN No. 3426 - 2023-SUNARP-TR

momento de la muerte de una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se transmiten a sus sucesores”.

En tal sentido, al operar *ipso iure* la transmisión sucesoria del patrimonio del causante, en el presente caso, tenemos que, en la medida que Nicolasa Farfán Farfán de Avendaño falleció antes (14/11/1975) que su esposo Pedro Avendaño Valdez otorgara su testamento (14/6/1985), en aplicación del artículo 660 del Código Civil, este último y sus hijos adquirieron por herencia su patrimonio, en el caso concreto, las acciones y derechos sobre el inmueble inscrito en la partida 43278134.

De esta manera, se tiene que la disposición testamentaria del inmueble *submateria* no la realiza el testador como si fuera único titular del bien, lo cual se desprende tanto del marco legal descrito, como de los propios términos del testamento, siendo en este último (concretamente en sus cláusulas segunda y tercera) que se da cuenta de la muerte de la esposa y de la adquisición conyugal del inmueble en cuestión.

En consecuencia, corresponde **revocar el numeral 1 de la observación** formulada.

11. Ahora bien, corresponde determinar si la compraventa efectuada a favor de Ángel Ferdinan Avendaño Farfán y su esposa Rina Aurora Soto Silvera de Avendaño comprende la totalidad de acciones y derechos que ostentaban en dicho momento los herederos transferentes, es decir, tanto las adquiridas por el testamento de Pedro Avendaño Valdez como por la sucesión intestada de Nicolasa Farfán Farfán.

Cabe señalar que al momento en que se efectuó dicha transferencia los titulares registrales eran los siguientes:

En virtud del testamento de Pedro Avendaño Valdez

- a) Trinidad Avendaño Farfán;
- b) Ángel Ferdinan Avendaño Farfán;
- c) Bertha Regina Avendaño Farfán;
- d) Máxima Graciela Avendaño Farfán;
- e) Víctor Ruben Avendaño Farfán;
- f) Lida Susana Avendaño Farfán;
- g) Su nieto Pedro Luque Avendaño;
- h) Su nieto Juvenal Luque Avendaño; y,
- i) Su hijo Néstor Avendaño García.

En virtud de la sucesión intestada de Nicolasa Farfán Farfán

- a) Pedro Avendaño Valdez en calidad de cónyuge supérstite;
- b) Ángel Ferdinan Avendaño Farfán;
- c) Bertha Regina Avendaño Farfán;



RESOLUCIÓN No. 3426 - 2023-SUNARP-TR

- d) Máxima Graciela Avendaño Farfán;
- e) Emma Trinidad Avendaño Farfán;
- f) Víctor Rubén Avendaño Farfán;
- g) Lida Susana Avendaño Farfán; y,
- h) Juvenal Luque Avendaño y Pedro Jesús Luque Avendaño, en calidad de herederos de Hilda Augusta Avendaño Farfán.

Como se aprecia, los herederos de Nicolasa Farfán son los mismos que fueron instituidos como herederos en el testamento de Pedro Avendaño Valdez, salvo Néstor Avendaño García; sin embargo, las acciones y derechos que correspondían a Pedro Avendaño Valdez, tanto por la liquidación de la sociedad de gananciales producida por la muerte de su esposa, como por la sucesión intestada en cuestión, fueron transferidos vía testamentaria a los señalados herederos.

12. Teniendo en cuenta esta titularidad registral, en el título archivado 10978 del 21/1/1996 obra -entre otros- la escritura pública de compraventa del 3/2/1995 celebrada por las siguientes partes contratantes.

Como compradores Ángel Ferdinan Avendaño Farfán y su esposa Rina Aurora Soto Silvera y como vendedores los siguientes:

- a) Emma Trinidad Avendaño Farfán;
- b) Bertha Regina Avendaño Farfán;
- c) Máxima Graciela Avendaño Farfán;
- d) Víctor Rubén Avendaño Farfán;
- e) Lida Susana Avendaño Farfán;
- f) Pedro Luque Avendaño;
- g) Juvenal Luque Avendaño; y,
- h) Néstor Avendaño García.

Entonces, como puede corroborarse, la totalidad de los titulares registrales, tanto por testamento como por sucesión intestada intervienen en este acto dispositivo, el cual es celebrado a favor de uno de los coherederos.

13. Ahora bien, en la escritura pública de compraventa del 3/2/1995 se estipula -entre otros- lo siguiente:

[...]

PRIMERO:

LOS VENDEDORES ANTES MENCIONADOS SON PROPIETARIOS DE ACCIONES Y DERECHOS SOBRE EL INMUEBLE SITO EN JIRÓN JULIO VILLEGAS 126. DISTRITO DE LA VICTORIA, CIUDAD DE LIMA.

LOS VENDEDORES ADQUIRIERON EL DOMINIO DE DICHO INMUEBLE, EN CALIDAD DE HEREDEROS DE DON PEDRO CELESTINO AVENDAÑO VALDEZ. LA SUCESIÓN SE ENCUENTRA REGISTRADA EN EL AS. 2-C DE LA FICHA 16588 DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA.

[...]

TERCERO:



RESOLUCIÓN No. 3426 - 2023-SUNARP-TR

MEDIANTE EL PRESENTE INSTRUMENTO LOS VENDEDORES DAN VENTA REAL Y ENAJENACIÓN PERPETUA Y DEFINITIVA EN FAVOR DE LOS COMPRADORES **EL TOTAL DE LAS ACCIONES Y DERECHOS QUE SON DE PROPIEDAD DE LOS VENDEDORES SOBRE EL INMUEBLE DESCRITO.** LA PRESENTE TRANSFERENCIA COMPRENDE TODO CUANTO DE HECHO Y POR DERECHO LES TOCA Y CORRESPONDE A DICHAS ACCIONES Y DERECHOS SIN RESERVA NI LIMITACIÓN ALGUNA.
[...] (énfasis agregado).

Como se aprecia, en la cláusula primera se señala que los vendedores son titulares de acciones y derechos adquiridos por herencia de Pedro Avendaño Valdez, precisando el asiento de dominio donde obran inscritas, es decir, se trata del antecedente del contrato.

Por su parte, en la cláusula tercera declaran que transfieren “el total” de las acciones y derechos que son de su propiedad sobre el inmueble, esto es, se expresa la voluntad dispositiva.

14. Cabe señalar que, en caso de surgir dudas respecto a los alcances de lo acordado por los contratantes, los artículos 168, 169 y 170 del Código Civil, contienen reglas para la interpretación del acto jurídico⁶.

Sin embargo, específicamente, para los contratos, como el que nos convoca, se ha sostenido acertadamente que “[s]i bien encontramos reglas legales de interpretación para los actos jurídicos establecidas en el Título IV, del Libro II, del Código Civil (Arts. 168, 169 y 170), las cuales constituyen normas hermenéuticas de interpretación que tienen que ser aplicadas a cualquier contrato, en tanto éste es un acto jurídico, existe también una norma específica que rige la vida del contrato durante todo el “*iter* negocial”, como es el artículo 1362 del Código Civil, que contiene otra norma hermenéutica de interpretación, esta vez exclusiva de los contratos”⁷.

En tal sentido, las reglas a observarse para la interpretación de un contrato reposan principalmente no solo en los ya mencionados artículos 168, 169 y 170 sino también en el artículo 1362 del Código Civil.

15. En este punto es oportuno señalar que, siguiendo a la gran mayoría de autores contemporáneos, “[l]a labor interpretativa debe regirse por una concepción objetiva, que identifica la labor del intérprete en la búsqueda de la común intención de las partes que otorga un valor objetivo al contrato deducible de las declaraciones y conductas de las partes”⁸.

⁶ De acuerdo con Arana Courrejoles, Carmen. *La interpretación del acto jurídico*. Lima, Cultural Cuzco S.A., 1992, pág. 10, el fenómeno de la interpretación, vinculado al problema del conocimiento, es un proceso en el cual el sujeto intérprete realiza una serie de operaciones cognoscitivas: reconocer, traducir, reconstruir y valorar una construcción humana ajena.

⁷ Fernández Cruz, Gastón. “Introducción al estudio de la interpretación en el Código Civil peruano”. En: *Estudios sobre el contrato en general por los sesenta años del Código Civil Italiano (1942-2002)*. Selección, traducción y notas de Leysser L. León. 2da. Edición. Lima, Ara Editores, 2004, pág. 801.

⁸ Fernández Cruz, Gastón. Op. Cit., pág. 803.



RESOLUCIÓN No. 3426 - 2023-SUNARP-TR

Asimismo, en el derecho de los contratos peruano, regulado en el Código Civil, el primer criterio que debe observar todo intérprete de un contrato está constituido por el principio *Pacta sunt Servanda* recogido en los artículos 168⁹ y 1361¹⁰ del Código Civil, de acuerdo con los cuales lo que aparece previsto en la declaración del contrato debe ser reputado como correspondiente a la común voluntad de las partes, de manera que quien niegue tal comunidad está obligado a probarlo.

Por estas razones, el primer elemento a tomar en cuenta -como base fundamental de la labor interpretativa- es lo expresamente estipulado por las partes en el contrato celebrado, ya que todos los elementos adicionales permitirán darle sentido a la declaración común de voluntad plasmada, precisamente, en el texto contractual.

En este orden de ideas, Fernández Cruz, acota: “[l]a norma contenida en el artículo 168º CC encuadra perfectamente dentro de la concepción objetiva de la búsqueda de la “común intención de las partes”, al pretender encontrar el valor objetivo del contrato deduciéndolo de las declaraciones y conductas de ellas, otorgando prevalencia a la declaración realizada por cada parte en el marco de sus relaciones intersubjetivas y que son plasmadas como autorregulación de sus intereses, de tal manera que lo declarado sea la base sobre la cual se tenga que empezar cualquier indagación sobre la interpretación del contrato [...]”¹¹.

16. Así tenemos que en primer lugar se privilegia la interpretación literal según la cual los actos jurídicos deben ser interpretados de acuerdo con lo que se haya expresado en ellos y según el principio de buena fe; asimismo, en el caso de cláusulas confusas o eventualmente contradictorias, se regula la interpretación sistemática, según la cual las diversas cláusulas del acto jurídico se interpretan las unas por medio de las otras, atribuyéndose a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas.

Como manifiesta Fernando Vidal Ramírez¹², 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.

17. Entonces, a tenor del artículo 168 del Código Civil, se puede afirmar que en nuestro Derecho Civil la interpretación de los actos jurídicos o

⁹ 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.

¹⁰ Artículo 1361 del Código Civil.- 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.

¹¹ Fernández Cruz, Gastón. Op. Cit., pág. 812.

¹² Vidal Ramírez, Fernando. «Teoría General del Acto Jurídico». Lima, Cultural Cuzco, 1989, págs. 221 y 234.



RESOLUCIÓN No. 3426 - 2023-SUNARP-TR

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, establece la regla de interpretación sistemática sobre la base del sentido general del acto o contrato. En esa línea se pronuncia León Barandiarán¹³ al señalar que las cláusulas de un negocio han de interpretarse vinculando unas con otras, en cuanto encontrar el sentido integral del negocio.

Conforme al artículo 170 del Código Civil, y aplicando una interpretación finalista del acto jurídico, las expresiones que tengan varios sentidos deben entenderse en el más adecuado a la naturaleza y al objeto del acto.

Asimismo, es preciso tener en cuenta que en la interpretación del acto jurídico que realicen las instancias registrales, es de aplicación el principio 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.

18. En este caso, tenemos dos declaraciones, la cláusula primera que menciona el origen de los derechos que son materia de disposición (testamento de Pedro Avendaño Valdez) y la cláusula tercera que contiene el acto dispositivo *per se* cuyos términos indican que se transfiere la totalidad de acciones y derechos que tienen sobre el inmueble.

En atención a lo descrito, debe tenerse en cuenta que la declaración que produce la transferencia de propiedad no es la contenida en la cláusula primera (pues esta tiene la condición de antecedente del contrato) sino en la cláusula tercera, por lo que, aplicando la denominada interpretación objetiva del negocio jurídico tenemos que lo expresado en el contrato en cuestión es que los transferentes disponen de la totalidad de las acciones y derechos que tenían en dicho momento, esto es, tanto los adquiridos por testamento de Pedro Avendaño Valdez como de sucesión intestada de Nicolasa Farfán.

Hubiera sido distinto que en la cláusula tercera que contiene el acto dispositivo se hubiera señalado expresamente que se transfiere la totalidad de acciones y derechos descritas en la cláusula primera, pues de esta manera, las propias partes contratantes hubieran circunscrito el objeto de transferencia; sin embargo, estos no fueron los términos del contrato, por lo que no puede interpretarse lo contrario a lo expresamente declarado en la referida cláusula tercera.

En consecuencia, corresponde **revocar el numeral 2 de la observación** formulada.

¹³ Citado por Vidal Ramírez, Fernando. Op. Cit., pág. 240



RESOLUCIÓN No. 3426 - 2023-SUNARP-TR

19. De esta manera, no es necesario que los herederos de Nicolasa Farfán ratifiquen la referida transferencia, pues de acuerdo con el análisis descrito anteriormente, su voluntad dispositiva se refirió a la totalidad de acciones y derechos sobre el inmueble, lo cual incluye las adquiridas en virtud de dicha sucesión intestada.

En esa misma línea de razonamiento, con la presente rectificación no se están afectando los derechos de los herederos de Nicolasa Farfán, pues como se indicó, estos han expresado su voluntad de transferir sus acciones y derechos sobre el inmueble, habiéndose generado una situación que amerita aclaración, por cuanto se inscribió el traslado de dominio por sucesión intestada después de la compraventa celebrada.

Ello porque esta circunstancia podría dar a entender lo que señala la primera instancia, esto es, que los herederos de Nicolasa Farfán (incluso su fallecido esposo Pedro Avendaño) aún tienen derechos sobre el inmueble; sin embargo, de acuerdo con lo expuesto en los considerandos precedentes, se debe entender que Ángel Ferdinan Avendaño Farfán y su esposa Rina Aurora Soto Silvera adquirieron la totalidad de acciones y derechos que los herederos transferentes tenían sobre el inmueble en dicho momento, siendo por ello los únicos titulares registrales del bien.

En consecuencia, corresponde **revocar los numerales 3 y 4 de la observación** formulada.

Con la intervención del vocal suplente Gilmer Marrufo Aguilar, autorizado mediante Resolución N° 126-2023-SUNARP/PT de 2/6/2023, modificada por Resolución N° 146-2023-SUNARP/PT de 26/6/2023.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Lima, y **disponer la rectificación** conforme al análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA

Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral

PEDRO ÁLAMO HIDALGO

GILMER MARRUFO AGUILAR