



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN No. 1945-2026-SUNARP-TR

LIMA, 05 de mayo de 2026

**APELANTE** : ██████████,  
**Notario de Lima**

**TÍTULO** : N° 3162565 del 22/10/2025 (SID).  
**RECURSO** : Escrito del 4/12/2025.  
**FECHA DE INGRESO:** A la Secretaría del Tribunal Registral el 11/12/2025.  
**REGISTRO** : Predios de Lima.  
**ACTO(s)** : Traslado, correlación entre partidas y otros.  
**SUMILLA** :

#### IMPROCEDENCIA DE TRASLADO DE ASIENTO EN CASO DE DUPLICIDAD

En el caso de partidas entre las que existe duplicidad, si se ha extendido la inscripción de posesión al amparo del Dec. Leg. 667 en una de ellas, no procede su traslado a la otra, pues no se trata de un supuesto de inscripción extendida en partida que no le corresponde.

#### INTERPRETACIÓN DEL ACTO JURÍDICO

De acuerdo con las reglas de interpretación del acto jurídico, las cláusulas del acto jurídico deben interpretarse unas por medio de las otras, atribuyendo a las dudosas o que contengan evidente error material, el sentido que resulte del conjunto del acto.

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

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita, a través del Sistema de Intermediación Digital - SID SUNARP, el traslado de las inscripciones de posesión de las Unidades Catastrales 9485, 9486 y 9487 extendidas en los asientos B00003, B00004 y B00005, respectivamente, de la partida electrónica N° ██████████ del Registro de Predios de Lima a la partida ██████████ del mismo Registro.



Asimismo, se solicita la inscripción de las sucesivas transferencias de las posesiones y la conversión de las posesiones en propiedad por no haberse formulado oposición en el plazo establecido en el Decreto Legislativo N° 667.

Para tal efecto, se presenta la siguiente documentación:

- Solicitud del 19/8/2025 suscrita por [REDACTED], en representación de LGP Lima Norte S.A.C.
- Certificado de búsqueda catastral expedido con la Publicidad 2025-1730961 del 12/3/2025.
- Parte notarial de la escritura pública 535 de cesión de derechos de posesión, uso y usufructo del 8/6/2010 otorgada ante el notario de Lima [REDACTED].
- Parte notarial de la escritura pública 380 de cesión de derechos de posesión, uso y usufructo del 21/4/2010 otorgada ante el notario de Lima [REDACTED].
- Parte notarial de la escritura pública 638 de cesión de derechos de posesión, uso y usufructo del 8/7/2010 otorgada ante el notario de Lima [REDACTED].
- Parte notarial de la escritura pública 1303 de declaración de verdadero titular de derechos del 5/5/2025 otorgada ante la notaria de Lima [REDACTED].
- Parte notarial de la escritura pública 2038 de transferencia de derechos de posesión de bienes inmuebles del 13/6/2025 otorgada ante el notario de Lima [REDACTED].
- Escrito de apelación del 4/12/2025 suscrito por el notario de Lima [REDACTED].

## II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Lima [REDACTED] denegó la inscripción, formulando la siguiente tacha sustantiva (se reenumera para mejor resolver):

Señor(a): [REDACTED] -D.N.I [REDACTED]

### I. ACTO SOLICITADO / ROGATORIA:

DECLARACIÓN DE VERDADERO PROPIETARIO O COMPRADOR (PROPIEDAD).  
HIPOTECA LEGAL (PROPIEDAD)  
TRANSFERENCIA OTROS.

### II. ANTECEDENTE REGISTRAL:

PARTIDA(S) REGISTRAL(ES): [REDACTED], [REDACTED].



### III. MOTIVACIÓN DE LA DECISIÓN:

1. A) Se procede a la **tacha sustantiva** del presente título por cuanto solicita el traslado de las anotaciones de posesión inscritas en la partida N° [REDACTED] a la partida [REDACTED], por supuestamente haber duplicidad de partidas; 1.B) sin embargo, el funcionario competente de resolver los casos de duplicidad será la Unidad Registral conforme al artículo 57 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

2. Sin perjuicio a lo antes manifestado; se advierte que, en la cláusula séptima de la escritura pública del 21/04/2010 señalan que la contraprestación por la compraventa de uso y usufructo y posesión del bien inmueble, descrito en las cláusulas primera y segunda es: Unidad Catastral N° 9491; sin embargo, en las referidas cláusulas se refiere a la Unidad Catastral N° 9486.

### IV. SUGERENCIAS:

El cierre de partidas por duplicidad de partidas se debe solicitar a la unidad registral, la cual podrá disponer en su caso el traslado de asientos,

### IV. FUNDAMENTO JURÍDICO DE LA DECISIÓN:

Artículo 42 numeral 42.1 literal b) del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 19.05.2012”.

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación sobre la base de los siguientes fundamentos:

- La tacha sustantiva formulada por el Registrador carece de sustento legal, en tanto la rogatoria presentada no solicita el inicio de un procedimiento de cierre de partidas por duplicidad de inscripciones, sino únicamente el traslado de las anotaciones de posesión extendidas al amparo del Decreto Legislativo 667, la transferencia de las posesiones anotadas y la conversión de la posesión en propiedad por no haberse formulado oposición. En ese sentido, el Registrador incurre en un error en la calificación del título al considerar que la solicitud implica el inicio de un procedimiento de cierre de partidas, procedimiento que corresponde a la Unidad Registral conforme a los artículos 57 y siguientes del Reglamento General de los Registros Públicos. Sin embargo, en ningún momento se ha solicitado dicho procedimiento, por lo que el fundamento de la tacha resulta improcedente.



- Asimismo, la sola existencia de duplicidad de inscripciones no constituye impedimento para la inscripción de actos registrales. De acuerdo con el primer párrafo del artículo 62 del TUO del RGRP, en tanto no se efectúe el cierre respectivo, no existe impedimento para la inscripción de actos referidos a partidas duplicadas, sin perjuicio de que el eventual cierre afecte posteriormente a los asientos registrales de la partida de menor antigüedad. En esa misma línea, el artículo 57 del citado reglamento únicamente establece la obligación de comunicar la duplicidad a la Unidad Registral para que adopte las acciones correspondientes, lo cual no constituye un supuesto que habilite la tacha sustantiva del título presentado.
- Por otro lado, el defecto advertido por el Registrador respecto a la discrepancia en el número de la Unidad Catastral consignado en la escritura pública corresponde a un error material que no impide la identificación del bien objeto de transferencia de posesión. En efecto, de la lectura integral de la escritura pública de fecha 21 de abril de 2010 se advierte que en las cláusulas primera, segunda y demás estipulaciones contractuales se identifica claramente al predio con la Unidad Catastral 9486, con un área de 0.1526 hectáreas, ubicada en el distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, cuya anotación preventiva de posesión corre inscrita en la partida registral N.º [REDACTED] del Registro de Predios de Lima. La referencia a la Unidad Catastral 9491 en la cláusula séptima constituye un error aislado de redacción, pues incluso dicha cláusula señala que la contraprestación corresponde al inmueble descrito en las cláusulas primera y segunda.
- En tal sentido, corresponde aplicar la interpretación sistemática del acto jurídico prevista en el artículo 169 del Código Civil, conforme al cual las cláusulas de los actos jurídicos deben interpretarse unas por medio de otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto del acto. La jurisprudencia del Tribunal Registral ha reiterado este criterio, señalando que cuando surjan dudas sobre los alcances del acto jurídico deben aplicarse las reglas de interpretación contenidas en los artículos 168 a 170 del Código Civil, sin que corresponda exigir documentación adicional. Bajo esta interpretación sistemática, queda claramente determinado que el bien objeto del contrato es la Unidad Catastral 9486, cuya posesión se encuentra inscrita a favor de [REDACTED], por lo que el error material advertido no constituye impedimento para la inscripción solicitada.
- En consecuencia, al no existir impedimento legal para la inscripción del título ni defecto que afecte la identificación del bien materia del



acto jurídico, corresponde revocar la tacha sustantiva formulada por el Registrador Público.

#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

##### Partida electrónica N° [REDACTED] del Registro de Predios de Lima

El lote matriz A - Sector N° 01 del Fundo Pampa Libre y Anexos San Pedro Alcántara e Isleta ubicado en el distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, corre inscrito en la partida electrónica N° [REDACTED] del Registro de Predios de Lima. Dicho lote se independizó de la partida matriz N° [REDACTED] del Registro de Predios de Lima.

En el asiento B00001 de la citada partida, consta que el lote *submateria* contaba con un área inicial de 112,594.25 m<sup>2</sup>, con los linderos y medidas perimétricas que ahí se describen.

En el asiento C00001 consta que el lote *submateria* se independizó en virtud del pedido formulado por sus propietarios [REDACTED], casado y [REDACTED], divorciada, en mérito a la documentación obrante en el título archivado N° 1227551 del 24/04/2024.

En el asiento B00003 consta inscrito el derecho de posesión sobre parte del predio a favor de [REDACTED], titular de la U.C. N° 9485 en el marco del Decreto Legislativo N° 667. Dicho asiento fue trasladado -vía rectificación solicitada bajo el título N° 1752326 del 14/06/2024- del asiento B00002 de la partida matriz N° [REDACTED] del Registro de Predios de Lima (título archivado N° 182221 del 11/04/2006).

En el asiento B00004 consta inscrito el derecho de posesión sobre parte del predio a favor de [REDACTED], titular de la Unidad Catastral N° 9486 en el marco del Decreto Legislativo N° 667. Dicho asiento fue trasladado -vía rectificación solicitada bajo el título N° 1752326 del 14/06/2024- del asiento B00003 de la partida matriz N° [REDACTED] del Registro de Predios de Lima (título archivado N° 182222 del 11/04/2006).

En el asiento B00005 consta inscrito el derecho de posesión sobre parte del predio a favor de [REDACTED], titular de la Unidad Catastral N° 9487 en el marco del Decreto Legislativo N° 667. Dicho asiento fue trasladado -vía rectificación solicitada bajo el título N° 1752326 del 14/06/2024- del asiento B00004 de la partida matriz N° [REDACTED]



██████████ del Registro de Predios de Lima (título archivado N° 182223 del 11/04/2006).

En el asiento B00010 corre inscrita la rectificación por renuncia de área solicitada por ██████████ y ██████████, en calidad de propietarios, quedando reducido el predio *submateria* a un área de 13,383.78 m<sup>2</sup>, encerrada con los linderos y medidas perimétricas que ahí se describen, luego de efectuarse la renuncia al Área de Renuncia N° 1 [86,958.38 m<sup>2</sup>] y Área de Renuncia N° 2 [12,252.09 m<sup>2</sup>] (título archivado N° 1778444 del 17/06/2025).

En el asiento C00003 corre inscrito el dominio del predio *submateria* a favor de LGP Lima Norte S.A.C., en mérito a la escritura pública del 13/06/2025 otorgada ante el notario de Lima ██████████ (título archivado N° 1778444 del 17/06/2025).

#### **Partida ██████████ del Registro de Predios de Lima**

El predio rural sector 4 Puente Piedra o Pampa Libre código catastral 10314 Proyecto Puente Piedra o Pampa Libre Valle Chillón - Rímac, U.C. 10314, con un área de 15,800.00 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, corre inscrito en la partida ██████████ del Registro de Predios de Lima.

Dicha parcela se independizó de la partida matriz P01045372 del Registro de Predios de Lima.

En el asiento 00003 de la citada partida, corre inscrito el dominio del predio *submateria* a favor de ██████████, en mérito de la adjudicación otorgada por el Ministerio de Agricultura. Asimismo, consta que dicho asiento se extiende en mérito al Título de Propiedad N° 051819-93 del 24/06/1993 y por lo resuelto en el Tribunal Registral mediante Resolución N° 3125-2025-SUNARP-TR del 18/07/2025 (título archivado N° 156578 del 15/01/2025).

#### **V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES**

Interviene como ponente la vocal Nora Aldana Durán. Con informe oral del abogado ██████████, recibido vía plataforma Zoom el 19.3.2026

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las



cuestiones a determinar son las siguientes:

- a) En el caso de partidas entre las que existe duplicidad, si se ha extendido la inscripción de posesión al amparo del Dec. Leg. 667 en una de ellas: ¿procede su traslado a la otra?
- b) ¿Cómo debe interpretarse el acto jurídico?

## **VI. ANÁLISIS**

1. En el D.S. N° 004-2019-JUS<sup>1</sup>, que aprueba el T.U.O. de la Ley 27444 (numeral 1.15 del artículo IV del Título Preliminar) se recoge el principio de predictibilidad o de confianza legítima, por el cual la autoridad administrativa brinda a los administrados o sus representantes información veraz, completa y confiable sobre cada procedimiento a su cargo, de modo tal que, en todo momento, el administrado pueda tener certeza sobre los requisitos, trámites, duración estimada y resultados posibles que se podrían obtener.

Además, se precisa que las actuaciones de la autoridad administrativa son congruentes con las expectativas legítimas de los administrados razonablemente generadas por la práctica y los antecedentes administrativos, salvo que por las razones que se expliciten, por escrito, decida apartarse de ellos.

Finalmente, precisa que la autoridad administrativa se somete al ordenamiento jurídico vigente y no puede actuar arbitrariamente. En tal sentido, la autoridad administrativa no puede variar irrazonable e inmotivadamente la interpretación de las normas aplicables.

2. Así, una de las garantías del procedimiento registral es la predictibilidad, por la cual cuando el registrador conozca un título que previamente haya sido liquidado u observado por otro registrador no podrán formularse nuevas observaciones a los documentos ya calificados, a fin de que sobre la misma documentación no existan pronunciamientos disímiles emitidos por las instancias registrales.

En lo que respecta a la segunda instancia registral, el Tribunal Registral es el órgano de segunda instancia que se encarga de resolver los recursos de apelación respecto de las decisiones del registrador emitidas en primera instancia.

---

<sup>1</sup> Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 25/1/2019. No es aplicable el TUO aprobado por D.S.006-2026-JUS publicado el 30/04/2026 por haber sido publicado en fecha posterior a la presentación de este título.



El Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante, RGRP) en el artículo 33 literal b.2) señala:

*“Cuando una Sala del Tribunal Registral conozca en vía de apelación un título con las mismas características de otro anterior resuelto por la misma Sala u otra Sala del Tribunal Registral, aquélla deberá sujetarse al criterio ya establecido, salvo lo dispuesto en el siguiente párrafo. Cuando la Sala considere que debe apartarse del criterio ya establecido, solicitará la convocatoria a un Pleno Registral extraordinario para que se discutan ambos criterios y se adopte el que debe prevalecer. La resolución respectiva incorporará el criterio adoptado aun cuando por falta de la mayoría requerida no constituya precedente de observancia obligatoria, sin perjuicio de su carácter vinculante para el Tribunal Registral”.*

**3.** Respecto a una solicitud similar de traslado de inscripciones de posesión de una partida a otra, entre las que existe duplicidad, la Cuarta Sala del Tribunal Registral emitió la Res. 1022-2026-SUNARP-TR del 09/03/2026 en la que se evaluó si existía o no obstáculo (consistente en el derecho de propiedad inscrito en la partida a la que se solicita se efectúe el traslado) para el traslado solicitado. Ello fue objeto de análisis en el voto en mayoría, que concluyó que el derecho de propiedad inscrito con posterioridad al procedimiento de posesión constituía obstáculo que impedía el traslado de la posesión. El voto en minoría señaló que dicho derecho de propiedad no constituía obstáculo para el traslado pues si bien fue inscrito con posterioridad a la posesión, fue adquirido con anterioridad a dicho procedimiento.

**4.** La Tercera Sala, por mayoría, consideró que debía apartarse del criterio antedicho, por lo que solicitó la convocatoria a Pleno que defina el criterio que debe prevalecer.

Así, en esta Sala consideramos que no existe sustento para trasladar inscripciones de posesión extendidas en una partida a otra partida en la que obra inscrito el mismo predio, pues en dicho caso no existió error al extender las inscripciones en una de las partidas en la que obra inscrito el predio, pues el área poseída sí obra inscrita en esa partida.

El Pleno del Tribunal Registral se celebró el 23 y 24 de abril de 2026, Pleno ordinario modalidad presencial, y se adoptó por mayoría como precedente de observancia obligatoria el siguiente criterio propuesto por la Tercera Sala:



### IMPROCEDENCIA DE TRASLADO DE ASIENTO EN CASO DE DUPLICIDAD

En el caso de partidas entre las que existe duplicidad, si se ha extendido la inscripción de posesión al amparo del Dec. Leg. 667 en una de ellas, no procede su traslado a la otra, pues no se trata de un supuesto de inscripción extendida en partida que no le corresponde.

Los fundamentos del criterio adoptado son los siguientes:

- El traslado de asiento procede vía rectificación **cuando se ha cometido el error material consistente en haber extendido el asiento en partida o rubro diferente al que le corresponde (art. 81 c) del RGRP).**
- El art. 83 del RGRP dispone:

#### *Artículo 83.- Traslado de asiento*

*Cuando se haya extendido un asiento en una partida o un rubro distinto de aquél en el cual debió haberse practicado, se procederá a su traslado a la partida o rubro que le corresponda. Asimismo, se extenderá una anotación en la partida del asiento trasladado, con la indicación del número de asiento y partida en que se ha practicado el nuevo asiento y la causa del traslado. Sin embargo, no procederá dicha rectificación, cuando existan obstáculos en la partida en la que debió haberse extendido el asiento, que determinen la incompatibilidad del traslado.*

- Conforme al art. 62 del RGRP, en el caso de duplicidad de partidas, en tanto no se efectúe el cierre respectivo, no existe impedimento para la inscripción de actos referidos a las partidas duplicadas. Esto es, continúan extendiéndose asientos en ambas partidas duplicadas, tanto en la más antigua como en la más reciente, y no se comete error material alguno al extender dichos asientos.

Así, mientras las partidas duplicadas permanezcan abiertas procede la extensión de asientos en ambas partidas. Por lo tanto, si se solicita la inscripción en una de las partidas duplicadas, y el registrador extiende el asiento solicitado, *no estaremos ante un error material.* En dicho supuesto, no procederá el traslado del asiento a la otra partida (en la que



también obra inscrito el mismo predio), pues el presupuesto para que proceda el traslado es que se haya cometido error material en la inscripción: que el asiento se haya extendido en partida diferente a la que corresponde. Y ese error no se presenta en este caso, pues el asiento se extendió correctamente en la partida que corresponde (una de las partidas en la que obra inscrito el predio).

- Cabe añadir que las inscripciones se encuentran legitimadas conforme al art. 2013 del Código Civil, y gozan de la garantía de intangibilidad. Por supuesto que los asientos pueden ser rectificadas, pero para que proceda la rectificación debe advertirse la existencia de un error.

Consideramos por tanto que no procede el traslado (en el sentido de extracción del asiento, que es el sentido que tiene el art. 83 del RGRP) de una de las partidas duplicadas a la otra, pues no estamos ante un error.

En tal sentido, aunque la inscripción de la posesión obrara en la partida más reciente y se solicitara su traslado a la partida más antigua, no procedería el traslado, pues no se cometió error al extender la inscripción en la partida más reciente.

Con mayor razón no procederá el traslado de la partida más antigua a la más reciente, pues en caso de duplicidad, incluso en el supuesto de duplicidades en virtud al Dec. Leg. 667, en caso se inicie y culmine el procedimiento de duplicidad, la regla general es que la partida que permanecerá abierta es la más antigua. En tal sentido, a las razones antes expuestas se añade la inconveniencia de extraer el asiento de la partida más antigua a la más reciente, cuando esta última es la que se encuentra en riesgo de ser cerrada por duplicidad.

5. En el presente caso, se solicita, a través del Sistema de Intermediación Digital - SID SUNARP, la inscripción del traslado de las inscripciones de posesión de las Unidades Catastrales 9485, 9486 y 9487 extendidas en los asientos B00003, B00004 y B00005, respectivamente, de la partida electrónica N° [REDACTED] (más antigua) del Registro de Predios de Lima a la partida N° [REDACTED] (más reciente) del mismo Registro.

El pedido de traslado se sustenta en la existencia de duplicidad entre la partida electrónica N° [REDACTED] y la partida N° [REDACTED].

Asimismo, se solicita la inscripción de las sucesivas transferencias de las posesiones, declaración de verdadero titular y la conversión de las



posiciones en propiedad por no haberse formulado oposición en el plazo establecido en el Decreto Legislativo N° 667.

El registrador formula tacha sustantiva del título señalando que la solicitud de traslado de inscripciones de posesión inscritas en la partida [REDACTED] a la partida [REDACTED] se trata de un caso de duplicidad de partidas y no es su competencia, ya que el funcionario competente de resolver los casos de duplicidad es la Unidad Registral, conforme al artículo 57 del TUO del RGRP

6. Cabe precisar que en este caso, conforme al informe del área encargada de las bases gráficas, existe duplicidad entre la partida N° [REDACTED] y la partida N° [REDACTED]. Así, en el **asiento B00010** de la partida N° [REDACTED] del Registro de Predios de Lima, se inscribió la rectificación por renuncia de área. Revisado el título archivado N° 1778444 del 17/6/2025 que dio mérito a la extensión de dicho asiento, el área encargada de las bases gráficas en su último Informe técnico N° 026102-2025-Z.R. N° IX/UREG/CAT del 21/8/2025 concluyó lo siguiente:

“(…)

Conclusiones:

3.1 Efectuadas las evaluaciones técnicas correspondientes y en comparación con la Base Gráfica Registral, se visualiza a los predios propuestos en Renuncia N°1 y N°2 así como Área Remanente sobre ámbito mayor inscrito en la Partida N° [REDACTED].

Adicionalmente se informa que:

- El Área de Renuncia N° 1, se visualiza asimismo sobre ámbito de las Partidas Código de Predio P01045379, P01045378, P01045377 y P01045376.

- El Área de Renuncia N° 2, se visualiza sobre ámbito de las Partidas Código de Predio P01045374.

- **El ámbito definido como Área Remanente de 13 383,78 m2., se visualiza, asimismo, sobre ámbito inscrito en la Partida con Código de Predio [REDACTED].**

Se señala que la **superposición es preexistente**; la propuesta de independización no genera la misma.

3.2 Cabe señalarse que, la Anotación de Derecho de Posesión según As. B00002 Partida N° [REDACTED], corresponde al predio inscrito en la Partida Código de Predio P01045374.



Las Anotaciones de Derecho de Posesión según Asientos B00003, B0004, B00005, B00006, B00007, B00008 y B0009 referidas a las Unidades Catastrales UC 009485, UC 009486, UC 009487, UC 009488, UC 009489, UC 009490 y UC 009491 respectivamente, se visualizan sobre el área determinada como Remanente.

(...)”. (Resaltado nuestro).

Según la conclusión emitida por el ente técnico, la **partida electrónica N° [REDACTED]** del Registro de Predios de Lima, con un área remanente de 13,383.78 m2. luego de haberse efectuado la renuncia de área, **se visualiza sobre ámbito del predio inscrito en la partida N° [REDACTED] del mismo Registro.**

7. De acuerdo a lo expuesto, y conforme al precedente de observancia obligatoria antes citado, en el caso de partidas entre las que existe duplicidad, si se ha extendido la inscripción de posesión al amparo del Dec. Leg. 667 en una de ellas, no procede su traslado a la otra, pues no se trata de un supuesto de inscripción extendida en partida que no le corresponde.

Por lo tanto, **se confirma el numeral 1.A de la tacha.**

8. En aplicación del artículo 57<sup>2</sup> del RGRP, **el registrador** a cargo de la calificación del título **deberá comunicar** a la Unidad Registral de la Zona Registral N° IX, la existencia de la referida duplicidad entre la partida N° [REDACTED] y la partida SARP N° [REDACTED], a fin de que realicen las acciones previstas por la norma.

En tal sentido, **se deja sin efecto el numeral 1.B de la tacha**, pues el solicitante no ha pedido el cierre de partida por duplicidad - para lo cual es competente la Unidad Registral -, sino el traslado de asiento (que no es procedente por las razones antes expuestas).

9. Asimismo, ha sido objeto de cuestionamiento el punto 2 de la esquila, en el cual el registrador señala que en la cláusula séptima de la escritura pública del 21.4.2010 se consigna que el bien materia de contraprestación corresponde al descrito en las cláusulas primera y segunda del instrumento; sin embargo, en dicha cláusula se hace referencia a la Unidad Catastral 9491, mientras que en las cláusulas

---

**<sup>2</sup> Artículo 57.- Funcionario competente**

Advertida la duplicidad, ésta será puesta en conocimiento de la Gerencia Registral correspondiente, la cual mediante Resolución debidamente motivada dispondrá las acciones previstas en este capítulo. (...).



primera y segunda se identifica al predio como la Unidad Catastral 9486. En tal sentido, corresponde determinar si la referida discrepancia constituye un defecto que impida la inscripción del acto cuya inscripción se solicita.

**10.** Ahora bien, en caso de que surjan dudas respecto a los alcances de lo acordado por los contratantes, los artículos 168 y 169 del Código Civil, contienen reglas para la interpretación del acto jurídico.

Específicamente, para los casos de contratos, como el que nos convoca, se ha sostenido acertadamente que: *“si 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”<sup>3</sup>.*

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.

**11.** En este punto es oportuno señalar que, siguiendo a la gran mayoría de autores contemporáneos, *“(…) la 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”<sup>4</sup>.*

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 ese orden de ideas, Fernández Cruz, acota: *(…) “La norma contenida en el artículo 168° CC encuadra perfectamente dentro de la concepción objetiva de la búsqueda de la*

---

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> FERNÁNDEZ Cruz, Gastón. Op. Cit., pág. 803.



*“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”. (...)<sup>5</sup>*

**12.** 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 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 partiendo de una indudable presunción de que ésta última corresponde a la intención del celebrante o celebrantes.**

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, establece la regla de interpretación sistemática sobre la base del sentido general del acto o contrato. En esa línea, se pronuncia León Barandiarán<sup>7</sup> 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

---

<sup>5</sup> FERNÁNDEZ Cruz, Gastón. Op. Cit., pág. 812.

<sup>6</sup> VIDAL RAMÍREZ, Fernando. «Teoría General del Acto Jurídico». Lima, Cultural Cuzco, 1989, págs. 221 y 234.

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



acto. Igualmente, si alguna de las expresiones admitiera diversos sentidos, deberá interpretarse en aquel que resulte más adecuado para que el acto produzca efectos, conforme al "principio de conservación del acto". En consecuencia, las estipulaciones o cláusulas deben entenderse en el sentido que permita la validez y eficacia del acto, y no en aquel que conduzca a su invalidez o ineficacia.

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.

**13.** En el presente caso, el registrador señala que en la cláusula séptima de la escritura pública del 21.4.2010 se consigna que la contraprestación corresponde a la Unidad Catastral 9491, mientras que en las cláusulas primera y segunda del mismo instrumento se describe el predio como la Unidad Catastral 9486.

No obstante, de la revisión integral de la referida escritura pública se aprecia que no solo en las cláusulas primera y segunda se identifica el bien materia del contrato como la Unidad Catastral 9486, sino también en la cláusula tercera, en la que la cedente declara ser la legítima posecionaria del inmueble y adjunta, entre otros documentos, la Constancia de Posesión N.º [REDACTED]-AG, expedida por la Municipalidad Metropolitana de Lima, mediante la cual se la reconoce como posecionaria del predio identificado con el Código Catastral N.º 009486.

De igual manera, en la escritura se inserta el Acta de Constatación Notarial de Entrega de Posesión del 20.4.2010, se vuelve a identificar el inmueble materia del contrato como el predio denominado "Pampa Libre", Unidad Catastral N.º 9486, con un área de 0.1526 hectáreas, ubicado en el distrito de Carabaylo.

En tal sentido, la reiterada referencia a la Unidad Catastral N.º 9486 a lo largo del instrumento público permite determinar de manera indubitable el bien objeto del contrato, evidenciándose que la mención a la Unidad Catastral 9491 contenida en la cláusula séptima constituye un error material de redacción, el cual no genera incertidumbre respecto de la identificación del predio materia del acto jurídico.



En consecuencia, aplicando las reglas de interpretación previstas en los artículos 168 y 169 del Código Civil, conforme a las cuales las cláusulas del acto jurídico deben interpretarse unas por medio de otras, atribuyendo a las dudosas o que contengan evidente error material, el sentido que resulte del conjunto del acto, se concluye que el bien objeto del contrato corresponde a la Unidad Catastral 9486, por lo que el defecto advertido por la primera instancia no constituye impedimento para la inscripción solicitada, correspondiendo **revocar el punto 2** de la esquila.

**14.** Finalmente, de conformidad con el artículo 152 del TUO del RGRP corresponde al registrador extender la anotación del recurso de apelación; sin embargo, de la revisión de las partidas vinculadas a la rogatoria se advierte que no se ha cumplido con dicha disposición; por lo cual, en ejecución de la resolución el registrador deberá regularizar la omisión.

Estando a lo acordado por unanimidad;

## **VII. RESOLUCIÓN**

**1. CONFIRMAR el numeral 1.A y DEJAR SIN EFECTO el numeral 1.B,** de la tacha sustantiva formulada por el registrador público del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

**2. DISPONER** que el registrador público del Registro de Predios de Lima comunique a la Unidad Registral de la Zona Registral N° IX, la existencia de una posible duplicidad entre la partida N° [REDACTED] y la partida SARP N° [REDACTED], a fin de que realicen las acciones pertinentes.

**3. REVOCAR el punto 2** de la esquila formulada por el registrador público del Registro de Predios de Lima, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

**4. DISPONER** que el registrador extienda las anotaciones del recurso de apelación conforme se desprende del último considerando del análisis.

**Regístrese y comuníquese**

**Fdo.**  
**NORA MARIELLA ALDANA DURÁN**



Presidenta de la Tercera Sala del Tribunal Registral  
**BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA**  
Vocal del Tribunal Registral  
**ROSA ISABEL QUINTANA LIVIA**  
Vocal del Tribunal Registral