PERÚ | Ministerio de Justicia y Derechos Humanos | Superintendencia Nacional de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1212 -2023-SUNARP-TR

Lima,20 de marzo del 2023.

APELANTE	**:**	**GREGORY YANPIER GONZALES URBINA.**
TÍTULO	**:**	Nº 231428 del 24/1/2023.
RECURSO	**:**	Escrito presentado el 6/2/2023.
REGISTRO	**:**	Predios de Chiclayo.
ACTO	**:**	Compraventa.

SUMILLA

TRANSFERENCIA DE CUOTAS IDEALES
Si de la escritura pública extendida se puede determinar -a partir de los criterios de interpretación- el porcentaje de cuotas ideales que se transfieren y que estas son detentadas por el transferente, no corresponde exigir un instrumento público aclaratorio.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compraventa de acciones y derechos que otorga Delia Marcela Vásquez Montes de Oca, en representación de Lorenzo Justiniano Vásquez Burgos (poder inscrito en la Partida N° 11382924 del Registro de mandatos y poderes de Chiclayo), a favor de Gregory Yanpier Gonzales Urbina, respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° 02297759 del Registro de Predios de Chiclayo.

Para dicho efecto, se adjunta parte notarial de la escritura pública del 24/1/2023 otorgado ante el notario de Chiclayo Armando Medina Ticse.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público (e) del Registro de Predios de Chiclayo, Christian Heredia Cubas, formula la siguiente observación:

RESOLUCIÓN No. - 1212 -2023-SUNARP-TR

"Señor(es): GONZALES URBINA GREGORY YANPIER
En relación con dicho Título, manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observacio(nes), acorde con la(s) norm(as) que se cita(n):

I. ACTO SOLICITADO: COMPRAVENTA DE ACCIONES Y DERECHOS
II. ANTECEDENTE REGISTRAL: 02297759
III. RAZONES QUE SUSTENTAN LA OBSERVACIÓN:
Se presenta la escritura pública N° 356 del 24/01/23, que contiene el acto de COMPRAVENTA DE ACCIONES Y DERECHOS respecto del inmueble inscrito en la partida registral N° 102297759, otorgada por LORENZO JUSTINIANO VASQUEZ BURGOS a favor de GREGORY YANPIER GONZALES URBINA.

De la revisión del antecedente registral se observa que el Sr. LORENZO JUSTINIANO VASQUEZ BURGOS es propietario del 60% de acciones y derechos del predio inscrito en la P.E. N° 02297759: 50% adquirido por el fenecimiento de la sociedad de gananciales y 10% producto de la herencia otorgada por su cónyuge.

En el instrumento público presentado, en su cláusula segunda se señala: "(…) cede en venta real y enajenación perpetua a favor del comprador el 50% de las acciones y derechos que ostenta en propiedad el Sr. Lorenzo Justiniano Vásquez Burgos sobre el inmueble descrito en la cláusula primera (...)". Por lo que, se le solicita aclarar si se transfiere el 50% del total de las acciones que ostenta el vendedor, es decir sólo el 30%; o, si se transfiere el 50%, quedando el vendedor como propietario del 10% de acciones y derechos del predio.
Se solicita adjuntar escritura pública aclaratoria al respecto.

IV. DECISIÓN: Por lo expuesto se OBSERVA el presente título.

V. BASE LEGAL: Código Civil, Art. 2011.- Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos. TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, Art. 32.- Alcances de la calificación, y Art. 40.- Observación del título.

* Pendiente de calificación registral y liquidación definitiva, según subsanación".

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

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

- Se agravia la seguridad jurídica, por cuanto no se respeta el orden jurídico, vulnerándose el principio de literalidad que contiene el contrato de compraventa, donde se plasma de forma clara y precisa que la venta de acciones y derechos es del total de 50% y que si, el vendedor tiene el

60% del total, por lógica y al no ser mencionado específicamente en el contrato, queda como propietario del 10% de acciones y derechos.

- Se agravia el orden jurídico porque el registrador no ha tomado en cuenta que el contrato de compra venta claramente tiene determinada la voluntad de las partes que acuerdan: “En la venta se comprenden el 50% de acciones y derechos, sin reserva ni limitación alguna”, pues la venta se hace con la libre voluntad de las partes, como así se pactó en la segunda cláusula del contrato.

- El registrador no tiene facultades para modificar, alterar u oponerse a la voluntad de los contratantes, la misma que tiene fe notarial, por lo que se ha transgredido el artículo I del Título Preliminar del TUO del RGRP que establece: “El Registro otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos, debiendo tomar en cuenta que la rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa”.

- Se vulnera el principio de legalidad contemplado en el artículo V del Título Preliminar del TUO del RGRP, el artículo 31 del TUO del RGRP, el numeral 1.17 del artículo IV del T.P. de la Ley N° 27444, entre otros.

IV. VIIIVANTECEDENTE REGISTRAL

Ficha N° 19520 que continúa en la partida electrónica N° 02297759 del Registro de Predios de Chiclayo

En la citada partida consta inscrita la Parcela N° 11211, predio “La otra Banda”, ubicado en el distrito de Zaña, provincia de Chiclayo y departamento de Lambayeque, con un área de 1.61 ha.

En el asiento 1-c) de la citada ficha consta inscrito el dominio a favor de Mariana Montes de Oca Palomino de Vásquez, casada con Lorenzo Justiniano Vásquez Burgos.

En el asiento C0001 consta que Lorenzo Justiniano Vásquez Burgos, en calidad de cónyuge supérstite, y Blanca Nieves Vásquez Montes de Oca, Delia Marcela Vásquez Montes de Oca, Jesús Onelia Vásquez de Malca y María Herminia Vásquez Montes de Oca, en calidad de hijos, adquieren las acciones y derechos que sobre este predio le correspondían a la causante Mariana Montes de Oca Palomino de Vásquez, cuya sucesión corre registrado en la partida N° 11019558 del Registro de Sucesiones Intestadas de Chepén.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Elena Rosa Vásquez Torres.

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

- Si es posible determinar el porcentaje de cuotas ideales que es objeto de transferencia.

VI. ANÁLISIS

1. Con relación al derecho de propiedad de una persona sobre un determinado inmueble, este puede ser titular del bien en forma exclusiva o en conjunto con otros. Cuando un bien pertenece a dos o más personas, estamos ante la figura jurídica de la copropiedad, conforme a la cual, el bien pertenece por cuotas ideales a sus copropietarios. En la copropiedad, regulada en los artículos 969 y siguientes del Código Civil, cada copropietario tiene derecho a usar y disfrutar íntegramente el bien común. Ninguno de los copropietarios tiene derecho a propiedad exclusiva sobre parte alguna del bien.

Así, la copropiedad es el derecho real que recae sobre un bien por cuotas ideales o partes indivisas, de manera que cada condómino puede disponer libremente de su parte indivisa.

En este sentido, el artículo 969 del Código Civil, al definir la copropiedad, señala que hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas. Es así que, los caracteres más relevantes de la copropiedad son:

a) Existencia de un bien determinado;
b) Pluralidad de sujetos con derecho de propiedad sobre dicho bien;
c) Tales derechos consisten en cuotas ideales o porcentajes y no en partes materiales del bien.

El dato relevante para efectos registrales es el porcentaje que se transfiere (no el que el enajenante manifiesta tener), por lo que el registrador debe verificar que efectivamente el titular registral sea propietario del porcentaje que transfiere, acudiendo para ello a la partida registral.

2. El artículo 96 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (en adelante, RIRP), establece lo siguiente:

“Artículo 96.- Transferencia de cuotas ideales de un predio

> En el caso de transferencias de cuotas ideales, en el asiento se indicará, además de los datos previstos en el literal d) del artículo 13[1], **la cuota ideal con respecto a la totalidad del predio que es objeto de la enajenación, circunstancia que debe constar expresamente en el título.**
> En el caso de transferencia parcial de dos o más copropietarios, deberá especificarse la parte de la cuota ideal que cada quien transfiere.
> Cuando se transfiera la integridad de la alícuota que le corresponde a uno de los co-propietarios, no se requiere consignar expresamente en el título el porcentaje transferido." (El resaltado es nuestro).

Esta norma tiene por finalidad publicitar con precisión los alcances del derecho inscrito, para brindar una información completa a terceros, de conformidad con el principio registral de especialidad[2].

3. La determinación del derecho real es uno de los contenidos del principio de especialidad regulado en el artículo 2017 A del Código Civil y en el numeral IV del Título Preliminar del RGRP, así como en el artículo 4 y en el precitado artículo 96 del RIRP.

Con relación a dicho principio, Manzano Solano[3] señala que: Para que la publicidad registral produzca el efecto de seguridad jurídica pretendido, resulta indispensable precisar o determinar, sin ninguna duda, los elementos integrantes de la relación jurídico-material que van a ser objeto

---

[1] Artículo 13.- Contenido del asiento de inscripción
El asiento de inscripción, sin perjuicio de los requisitos especiales que para cada clase determina este Reglamento, contendrá:
(…)
d) La designación de la persona a cuyo favor se extiende la inscripción y la de aquélla de quien procede el bien o derecho, cuando corresponda. En los casos en los que se transfiera cuotas ideales deberá precisarse dicha circunstancia, así como hacerse mención expresa del transferente.
Cuando se trate de persona natural se indicará los nombres y apellidos, nacionalidad en caso de no ser peruana, el estado civil y el número de documento de identidad o la circunstancia de ser menor de edad. Si el adquirente es casado, la indicación de haber adquirido el predio en calidad de propio, de ser el caso.
En los casos en que la adquirente es la sociedad conyugal se indicará dicha circunstancia así como los datos de cada cónyuge conforme al párrafo anterior.
Tratándose de personas jurídicas, se indicará su denominación o razón social y la partida registral del registro de personas jurídicas donde corre inscrita, de ser el caso.
(…)".

[2] Art. 2017 A del Código Civil. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.
IV. TP (Reglamento General de los Registros Públicos):
"Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno.
En el caso del Registro de Personas Naturales, en cada Registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles.
Excepcionalmente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registral".

[3] MANZANO SOLANO, Antonio. Derecho Registral Inmobiliario para Iniciación y Uso de Universitarios. Volumen II. Procedimiento Registral Ordinario. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Centro de Estudios Registrales, 1991, p. 405-406.

de la misma. Por esta razón, la doctrina hipotecarista habla del principio de especialidad o de determinación, que vale tanto como hablar del principio o regla de necesaria claridad o transparencia.

De conformidad con el principio de especialidad, en los casos de transferencia de cuotas ideales sobre predios, debe precisarse el porcentaje o proporción que corresponde al copropietario adquirente sobre el bien. En este sentido, lo que el Registro hace es efectuar la publicidad registral del acto traslativo a fin de que los terceros puedan saber quién es el copropietario y la cuota ideal que le corresponde sobre el bien.

La cuota ideal, en consecuencia, debe ser un porcentaje que permita conocer los alcances del derecho de propiedad del titular registral (copropietario), la misma que va a ser oponible conforme a lo dispuesto en el artículo 2022 del Código Civil[4].

4. Así, cuando el artículo 96 del RIRP, establece que en el asiento de inscripción de una transferencia de cuota ideal debe indicarse la cuota con respecto a la totalidad del predio que es objeto de la enajenación, lo que se está sosteniendo es que en el asiento conste la cuota ideal que pertenecerá al adquirente como resultado de la transferencia en el bien. Esta asunción queda ratificada por el hecho que se exige que la circunstancia de la cuota ideal con relación a la totalidad del predio aparezca en el título que se presenta al Registro, lo que es igual a decir que en el título debe figurar el porcentaje que con relación al íntegro del bien (y no con relación a una parte de éste o con relación a lo que ostenta el transferente), se está transfiriendo.

Por ello, en una transferencia de cuotas ideales el dato relevante para efectos registrales es el porcentaje que se transfiere; no el que el transferente manifiesta tener. En el acto jurídico se puede consignar que el transferente es propietario de una cuota mayor o menor a la que tiene conforme a la partida registral, o puede no consignarse el porcentaje que tiene sobre el bien en caso se transfiera la totalidad de la cuota ideal. La calificación registral en estos casos debe centrarse en verificar que el copropietario-transferente, efectivamente, sea titular registral del porcentaje que transfiere (no del que manifiesta tener), acudiendo para ello a la partida registral.

---

[4] Artículo 2022.- Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone.
Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común.

Debe tenerse en cuenta que el requisito contenido en el artículo 96 antes citado, tiene como presupuesto que se transfiera una parte de las alícuotas de copropiedad que le correspondan al transferente, pues en este caso su cuota ideal sobre la integridad del predio se verá modificada, razón por la que dicha circunstancia deberá constar expresamente en el título y en el asiento de inscripción a efectos de su publicidad.

No ocurre ello, cuando se transfiere la integridad de la cuota ideal que le corresponde en el predio al transferente, pues en este caso no existe desmembración o partición de las alícuotas, sino que es la misma cantidad de alícuotas registradas las que se transmiten al adquirente, razón por la que bastará hacer referencia a que se transfiere el íntegro o la totalidad de alícuotas que le corresponden en un determinado predio.

5. En el presente caso, se solicita la inscripción de la compraventa de acciones y derechos que otorga Delia Marcela Vásquez Montes de Oca, en representación de Lorenzo Justiniano Vásquez Burgos, a favor de Gregory Yanpier Gonzales Urbina, respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° 02297759 del Registro de Predios de Chiclayo; adjuntándose para tal efecto, la escritura pública del 24/1/2023 otorgado ante el notario de Chiclayo Armando Medina Ticse.

El registrador (e) formula observación debido a la cláusula segunda del instrumento público presentado, que señala: "(…) cede en venta real y enajenación perpetua a favor del comprador el 50% de las acciones y derechos que ostenta en propiedad el Sr. Lorenzo Justiniano Vásquez Burgos sobre el inmueble descrito en la cláusula primera (...)"; por lo que, solicita aclarar si se transfiere el 50% del total de las acciones que ostenta el vendedor, es decir sólo el 30% (del 60 %) o, si se transfiere el 50%, quedando el vendedor como propietario del 10% de acciones y derechos.

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 inscripción solicitada.

6. De acuerdo a la información contenida en la ficha N° 19520 que continúa en la partida electrónica N° 02297759 del Registro de Predios de Chiclayo (detallada en el rubro IV), Lorenzo Justiniano Vásquez Burgos (transferente) es titular del 60% de cuotas ideales del predio *submateria*, 50% adquirido por el fenecimiento de la sociedad de gananciales y 10% producto de la herencia otorgada por su cónyuge, conforme se desprende del asiento c-1) y el asiento C00001.

RESOLUCIÓN No. - 1212 -2023-SUNARP-TR

Ahora bien, en la escritura pública del 24/1/2023 otorgada ante el notario de Chiclayo Armando Medina Ticse que se acompaña a este título, se señala lo siguiente:

> "**PRIMERA.** - LA APODERADA DECLARA QUE **LORENZO JUSTINIANO VASQUEZ BURGOS ES PROPIETARIO DE ACCIONES Y DERECHOS DEL** SIGUIENTE BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO COMO:
>
> UBIC. RUR. **PREDIO LA OTRA BANDA/ZAÑA C.P/PARC. 11211 ARÉA HA. 1.61, DEL DISTRITO DE ZAÑA, PROVINCIA DE CHICLAYO, DEPARTAMENTO DE LAMBAYEQUE,** CUYA AREA, LINDEROS, MEDIDAS PERIMÉTRICAS Y DEMÁS CARACTERISTICAS CORREN AMPLIAMENTE DESCRITAS EN LA **PARTIDA ELECTRÓNICA N° 02297759 DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LA OFICINA REGISTRAL CHICLAYO**, ZONA REGISTRAL N° II - SEDE CHICLAYO.
>
> **SEGUNDO.** CON TAL ANTECEDENTE, POR LA PRESENTE, **LA VENDEDORA** EN REPRESENTACION DEL PROPIETARIO **CEDE EN VENTA REAL Y ENAJENACIÓN PERPETUA A FAVOR DEL COMPRADOR, EL 50% (CINCUENTA POR CIENTO) DE LAS ACCIONES Y DERECHOS QUE OSTENTA EN PROPIEDAD EL SR. LORENZO JUSTINIANO VASQUEZ BURGOS SOBRE EL INMUEBLE DESCRITO EN LA CLÁUSULA PRIMERA** DEJANDO CONSTANCIA AMBAS PARTES QUE LA VENTA SE REALIZA AD-CORPUS Y COMPRENDE TODOS LOS DERECHOS INHERENTES A LA PROPIEDAD, SIN RESERVA NI LIMITACIÓN ALGUNA.
>
> **TERCERA.** - **LA VENDEDORA EN REPRESENTACION DEL PROPIETARIO, CEDE EN VENTA REAL Y ENAJENACIÓN PERPETUA A FAVOR DEL COMPRADOR, EL 50 % (CINCUENTA POR CIENTO) DE LAS ACCIONES Y DERECHOS QUE OSTENTA EN PROPIEDAD EL SR. LORENZO JUSTINIANO VASQUEZ BURGOS** SOBRE EL INMUEBLE DESCRITO EN LA CLÁUSULA PRIMERA, POR LA SUMA TOTAL DE S/. 4,000.00 (CUATRO MIL CON 00/100 SOLES). DINERO QUE HA SIDO CANCELADO EN EFECTIVO CON ANTERIORIDAD A LA FIRMA DE LA PRESENTE MINUTA, A ENTERA Y COMPLETA SATISFACCIÓN DE AMBAS PARTES QUIENES CONSIDERAN QUE EL PRECIO PACTADO ES EL JUSTO Y REAL.
>
> NO SE EXHIBIÓ MEDIO DE PAGO.
> (…)
> **SEXTA. - LA VENTA COMPRENDE EL 50 % (CINCUENTA POR CIENTO) DE LAS ACCIONES Y DERECHOS QUE OSTENTA EN PROPIEDAD EL SR. LORENZO JUSTINIANO VASQUEZ BURGOS SOBRE EL INMUEBLE DESCRITO EN LA CLÁUSULA PRIMERA,** EL TERRENO Y SUS EDIFICACIONES, AIRES, ENTRADAS, SALIDAS, SERVIDUMBRES, USOS Y COSTUMBRES, CONSTRUCCIONES QUE EXISTIESE SOBRE EL, DERECHOS DE AGUA Y TODO LO QUE DE HECHO Y POR DERECHO CORRESPONDA A LA PROPIEDAD DE DICHOS INMUEBLES SIN RESERVA O LIMITACIÓN ALGUNA.
> (…)". (El resaltado es nuestro).

De las cláusulas transcritas podemos apreciar que Lorenzo Justiniano Vásquez Burgos transfiere a favor de Gregory Yanpier Gonzales Urbina -vía compraventa- el 50% de sus acciones y derechos, en relación al

inmueble inscrito en la partida electrónica N° 02297759 del Registro de Predios de Chiclayo. Así, desde un punto de vista meramente literal, dicha expresión puede tener dos sentidos interpretativos distintos: i) que se está transfiriendo el cincuenta por ciento de acciones y derechos, esto es, la mitad de alícuotas que ostenta el vendedor en la citada partida, o ii) que se está transfiriendo el 50% de acciones y derechos que le pertenecen al vendedor.

7. Dado que el examen literal resulta insuficiente, debemos tener en cuenta que este colegiado en reiteradas oportunidades[5] ha señalado que, 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[6].

Sin embargo, 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»[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.

8. 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"[8].

---

[5] Véase las Resoluciones N° 782-2013-SUNARP-TR del 23/2/2023, N° 4280-2022-SUNARP-TR del 25/10/2022, entre otras.

[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.

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 168[9] y 1361[10] 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: «[…], la 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].

9. 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[12], 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

---

[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.

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[13] 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.

10. En el caso materia de análisis, en la segunda, tercera y sexta cláusula de la escritura pública del 24/1/2023 se indica, de forma categórica, que el objeto de transferencia es el 50% de las cuotas ideales que ostenta Lorenzo Justiniano Vásquez Burgos. Asimismo, en la primera y segunda cláusula del aludido instrumento público, se hace referencia al bien respecto al cual corresponden las cuotas ideales que son objeto de transferencia y que pertenecen al vendedor Lorenzo Justiniano Vásquez Burgos; así, se indica de manera expresa que se trata del predio inscrito en la partida electrónica N° 02297759 del Registro de Predios de Chiclayo.

De acuerdo a la información contenida en dicha partida, Lorenzo Justiniano Vásquez Burgos (el vendedor) es titular del 60% de cuotas ideales del predio. De esta manera, teniendo en cuenta el antecedente registral, podemos inferir que la voluntad de Lorenzo Justiniano Vásquez Burgos es transferir propiamente dicho, el 50% de las cuotas ideales que ostenta sobre el predio inscrito en la referida partida, y no la mitad o el cincuenta por ciento de las mismas, máxime si no se utilizaron expresiones en ese sentido que pudieran causar error o confusión sobre el porcentaje a transferir.

De allí que se haya indicado de manera expresa que se transfiere el 50%, comprobándose, según la partida registral, que efectivamente el vendedor es propietario de un porcentaje mayor (60%) del que transfiere. Lo que

[13] Citado por VIDAL RAMÍREZ, Fernando. Op. Cit., pág. 240

corrobora el administrado, en su recurso de apelación, que esta sería la real intención de las partes contratantes.

Contrario sensu, si el vendedor hubiese tenido la intención de transferir la mitad o el cincuenta por ciento de las mismas, así lo hubiera expresado en el contrato; sin embargo, ha quedado claro que la voluntad del vendedor es la de transferir el 50% de acciones y derechos propiamente dicho, en relación al inmueble inscrito en la partida electrónica N° 02297759 del Registro de Predios de Chiclayo.

11. Aunado a ello, se debe tomar en cuenta que, conforme al artículo 2011 del Código Civil y artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos, en el marco de la calificación registral, las instancias registrales propiciarán y facilitarán las inscripciones evitando costos innecesarios en las transacciones inmobiliarias, como son escrituras públicas aclaratorias; siendo que además en la calificación registral rigen los principios del procedimiento administrativo general contemplados en el artículo IV del Título Preliminar del TUO de la Ley Nº 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, como son el principio de informalismo[14], celeridad[15] y eficacia[16], por lo que la administración pública se encuentra impedida de solicitar formalismos y/o documentación adicional innecesaria a los usuarios, como es en este caso, significa la escritura pública aclaratoria.

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

12. De conformidad con el segundo párrafo del artículo 152 del Reglamento General de los Registros Públicos, el registrador debe efectuar la anotación del recurso de apelación en la partida registral.

---

[14] **1.6. Principio de informalismo.-** Las normas de procedimiento deben ser interpretadas en forma favorable a la admisión y decisión final de las pretensiones de los administrados, de modo que sus derechos e intereses no sean afectados por la exigencia de aspectos formales que puedan ser subsanados dentro del procedimiento, siempre que dicha excusa no afecte derechos de terceros o el interés público.

[15] **1.9. Principio de celeridad.-** Quienes participan en el procedimiento deben ajustar su actuación de tal modo que se dote al trámite de la máxima dinámica posible, evitando actuaciones procesales que dificulten su desenvolvimiento o constituyan meros formalismos, a fin de alcanzar una decisión en tiempo razonable, sin que ello releve a las autoridades del respeto al debido procedimiento o vulnere el ordenamiento.

[16] **1.10. Principio de eficacia.-** Los sujetos del procedimiento administrativo deben hacer prevalecer el cumplimiento de la finalidad del acto procedimental, sobre aquellos formalismos cuya realización no incida en su validez, no determinen aspectos importantes en la decisión final, no disminuyan las garantías del procedimiento, ni causen indefensión a los administrados.
En todos los supuestos de aplicación de este principio, la finalidad del acto que se privilegie sobre las formalidades no esenciales deberá ajustarse al marco normativo aplicable y su validez será una garantía de la finalidad pública que se busca satisfacer con la aplicación de este principio.

RESOLUCIÓN No. - 1212 -2023-SUNARP-TR

En el presente caso, de la revisión de la partida electrónica 02297759 del Registro de Predios de Chiclayo no se advierte que se haya anotado el recurso interpuesto contra la denegatoria de inscripción del presente título, tal como prescribe el artículo 152 citado, por lo que corresponde disponer que el registrador (e) extienda dicha anotación.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

1. REVOCAR la observación formulada por el registrador público (e) del Registro de Predios de Chiclayo al título señalado en el encabezamiento, **y disponer su inscripción**, previo pago de los derechos registrales de corresponder, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

2. DISPONER que se extienda la anotación del recurso de apelación, interpuesto contra la denegatoria de inscripción del presente título, en la partida electrónica Nº 02297759 del Registro de Predios de Chiclayo.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.
BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA
Presidenta de la Tercera Sala del Tribunal Registral
ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
Vocal del Tribunal Registral
LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Vocal del Tribunal Registral

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: VASQUEZ TORRES Elena Rosa FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 20/03/2023 10:04:43-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: CRUZ PEÑAHERRERA Beatriz FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 20/03/2023 10:09:07-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: ALIAGA HUARIPATA Luis Alberto FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 20/03/2023 12:34:08-0500