



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

**TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N° 013-2017-SUNARP-TR-A**

Arequipa, 11 enero de 2017



APELANTE : CRISTINA GLADIS GUZMAN NEIRA DE ESPINOZA.
TÍTULO : N° 1637806 DEL 16.09.2016
RECURSO : N° 26499 DEL 25.10.2016.
REGISTRO : PROPIEDAD INMUEBLE - AREQUIPA
ACTO : DONACIÓN DE ACCIONES Y DERECHOS

INTERPRETACIÓN DEL ACTO JURÍDICO

"Las cláusulas de los actos jurídicos se interpretan las unas por medio de las otras, atribuyéndose a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de transferencia por donación de acciones y derechos respecto del inmueble inscrito en la Partida Registral N° P06132761 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa.

A tal efecto se adjunta los siguientes documentos:

- a) Formulario que contiene la rogatoria de inscripción.
- b) Copia simple del Documento Nacional de Identidad de la recurrente.
- c) Parte notarial de la escritura pública N° 2792 de donación de fecha 20.11.1998, otorgada por ante Notario de Arequipa Javier Rodríguez Velarde.
- d) Escrito de subsanación de fecha 12.10.2016.
- e) Recurso de apelación.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de la observación formulada por la Registradora Pública, Adriana Roxana Zavaleta Zapana del

RESOLUCIÓN N° 013-2017-SUNARP-TR-A

Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, cuyo tenor es el siguiente:

"(...)

2.2. En la cláusula tercera de la escritura pública presentada se señala que los donantes donan "todos los derechos, todo cuanto de hecho o derecho le corresponda a las acciones materia de donación, sin embargo contrariamente en el segundo párrafo de la misma cláusula se señala que los donantes ocupan la sala-comedor y un cuarto interior, por lo que al parecer están reservando un derecho de habitación, asimismo señalan las partes que le corresponden a los otros copropietarios, como si se tratara de una partición efectuada en forma unilateral solo por los intervinientes en el acto, por lo que sírvase efectuar la aclaración correspondiente de conformidad con lo señalado en el Art. 48 del D. Leg. No 1049 del Notariado." (...)



III. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN

El apelante sustenta su recurso de apelación con los siguientes argumentos:

- Que, el registrador está interpretando erradamente el contrato de donación, ya que, de la simple lectura de todo el contrato, se desprende meridianamente que se trata de una donación pura de acciones y derechos, sin reserva de ninguna naturaleza, ni efectuando acto alguno, menos partición alguna, como pretende ver la Registradora.
- Que, de la simple lectura de la cláusula tercera de la escritura pública de donación, se puede verificar la donación de todas las acciones y derechos que tiene los donantes en el inmueble materia del contrato, sin embargo mencionan en la escritura (que no tienen nada que ver con el contrato de donación) que hacen presente la ocupación física que tienen tanto los donantes como la donataria en el inmueble materia de donación, lo que NO IMPLICA, una partición unilateral entre las partes como menciona la registradora.



IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- En la **partida N° P06132761** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, se encuentra inscrito el predio que se encuentra en el Pueblo Tradicional Acequia Alta Sector 1 Mz C2 Lote 6, distrito de Cayma, departamento y provincia de Arequipa.



- o En el asiento 00007 se encuentra inscrita la transferencia de derechos por sucesión intestada, en la que los derechos que le correspondían sobre el inmueble a Maximiana Neira Llerena Vda. de Guzmán, los cuales pasan a ser de sus hijos Doris Domitila Guzmán Neira, Cristina Gladis Guzmán Neira, Marlene Andrea Guzmán Neira, Dolores Josefina Guzmán Neira, Carlos Estanislao Guzmán Neira, Edwin Gerardo Guzmán Neira y Leoncio Eloy Guzmán Neira.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente el Vocal(s) Luis Eduardo Ojeda Portugal. De lo expuesto y análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- Si de acuerdo al contenido de la escritura pública presentada, se requiere o no presentar documentación adicional que aclare la donación realizada.

VI. ANÁLISIS

1. Con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la donación de acciones y derechos otorgada por Carlos Estanislao Guzmán Neira y Edwin Gerardo Guzmán Neira a favor de Cristina Guzmán Neira de Espinoza y Adolfo Espinoza Gómez en mérito a la escritura pública N°2792 de fecha 20.11.1998 otorgada ante el notario de Arequipa, Javier Rodríguez Velarde.

El Registrador deniega la inscripción señalando que en la cláusula tercera de la escritura pública presentada se señala que los donantes donan "todos los derechos, todo cuanto de hecho o derecho le corresponda a las acciones materia de donación", sin embargo contrariamente en el segundo párrafo de la misma cláusula se señala que los donantes ocupan la sala-comedor y un cuarto interior, por lo que al parecer están reservando un derecho de habitación, asimismo señalan las partes que le corresponden a los otros copropietarios, como si se tratara de una

RESOLUCIÓN N° 013-2017-SUNARP-TR-A

partición efectuada en forma unilateral solo por los intervinientes en el acto.

Por lo tanto, corresponde a este colegiado determinar si de acuerdo al contenido de la escritura pública presentada, se requiere o no presentar documentación adicional.

- 
2. El artículo 2011 del Código Civil regula el principio de legalidad, señalando que los Registradores Públicos 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.

A fin de garantizar que al Registro ingresen actos válidos y en concordancia con el antecedente registral, es que se otorgan facultades especiales de calificación al Registrador Público, que se va a encargar de verificar si el título que se solicita inscribir reúne los requisitos necesarios para su acceso.



La calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en aquél, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción.

Del mismo modo, los incisos c) y d) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos señala que el Registrador y el Tribunal Registral, entre otros aspectos deberán:

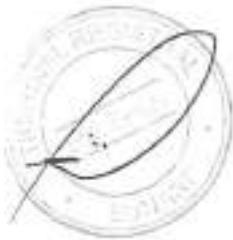
"(...)

- 
- c) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados;*
 - d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas;"*

Conforme a tales disposiciones, la evaluación comprende verificar si la formalidad y el acto contenido en el título que constituye la causa directa e inmediata de la inscripción cumplen con los requisitos establecidos en las disposiciones legales sobre la materia.

RESOLUCIÓN N° 013-2017-SUNARP-TR-A

3. El artículo 1361¹ del Código Civil prescribe que los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos.



Es decir, la manifestación de voluntad plasmada en un contrato, no puede dejar de ser vinculante para las partes por cuanto el marco normativo los obliga, de ahí que sus efectos no puedan desconocerse.

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

Finalmente, en el caso que surjan dudas respecto a los alcances del acto jurídico, los artículos 168² y 169³ del Código Civil, contienen reglas para su interpretación.



Así, tenemos que en primer lugar se privilegia la interpretación literal según el cual los actos jurídicos deben ser interpretados de acuerdo con lo que se haya expresado en él 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 resulta del conjunto de todas.

- 
4. Como manifiesta Fernando Vidal Ramírez⁴, interpretar un acto jurídico supone, pues la indagación del verdadero sentido y alcance de la manifestación o manifestaciones de voluntad que la 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.

¹ Artículo 1361.- Los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos.

Se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla.

² Artículo 168.- El acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de la buena fe.

³ Artículo 169.- Las cláusulas de los actos jurídicos se interpretan las unas por medio de las otras, atribuyéndose a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas.

⁴ Vidal Ramírez Fernando. Teoría General del Acto Jurídica, cultural Cuzco, primera edición. 221 y 234.



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 del acto o contrato. En el mismo sentido se pronuncia León Barandiarán⁵ al señalar que las cláusulas de un negocio han de interpretarse vinculando unas con otras, en cuanto encontrar el sentido integral que representa el negocio.

5. Así tenemos que mediante el título venido en grado se solicita la inscripción de donación de acciones y derechos en merito a Escritura Pública No 2792 de fecha 20.11.1998 otorgada ante Notario de Arequipa Javier Rodríguez Velarde. En tal sentido, revisada la escritura pública precitada, se aprecia lo siguiente:

(...)

NATURALEZA: DONACIÓN

(...)

IV.- TRANSCRIPCIÓN LITERAL DE LA MINUTA

Señor Notario: sírvase extender en su registro de Escrituras Públicas, una de **DONACIÓN**, que otorgamos nosotros **CARLOS ESTANISLAO GUZMAN NEIRA** (...) y **EDWIN GERARDO GUZMAN NEIRA** (...) a quienes en adelante se llamarán simplemente **LOS DONANTES** y por otra parte **CRISTINA GUZMAN NEIRA DE ESPINOZA** (...) y **ADOLFO ESPINOZA GOMEZ** (...) a quienes en adelante se llamarán "**LOS BENEFICIARIOS**"

(...)

TERCERO.- Por el presente contrato **LOS DONANTES donan a LOS BENEFICIARIOS los derechos y acciones que sobre el inmueble antes descrito les corresponde, en su condición de herederos de la que fue doña Maximiana Neira viuda de Guzmán, comprendiéndose en esta donación TODOS LOS DERECHOS** de uso, costumbres, servidumbres. Entradas, salidas y cuanto de hecho o derecho le toque o corresponda a las acciones materia de esta donación.

⁵ Citado por Vidal Ramírez, Fernando. Op. Cit, p. 240.

RESOLUCIÓN N° 013-2017-SUNARP-TR-A



Hacemos presente que los donantes ocupan la sala – comedor y un cuarto interior, mientras que LA BENEFICIARIA ocupa un cuarto intermedio entre ambas habitaciones y sobre 2 de estas 3 habitaciones, el heredero Eloy Guzmán Neira ha recibido los aires de la propiedad y sobre ella ha construido un departamento. Mientras Doris Guzmán Neira ocupa un departamento al fondo lado derecho de la propiedad donde también ha construido en el segundo piso otro inmueble. Por otro lado Marlene Guzmán Neira, recibe de nuestra madre un terreno colindante a la propiedad y Dolores Guzmán Neira recibió un lote de terreno cerca del estadio de fútbol de Acequia Alta.

(...)

De acuerdo a lo antes detallado, haciendo una interpretación sistemática de las cláusulas del contrato; se puede apreciar que manifiestamente el objeto del contrato sería la donación del totalidad de acciones y derechos que han obtenido por el predio los donantes por la sucesión intestada de su madre.

6. Ahora bien, respecto de la observación advertida por la Registradora Pública que refiere se estaría constituyendo a su vez un derecho de habitación y una partición individual, debemos precisar que como se aprecia del tenor de la estipulación contenida a partir del segundo párrafo de la cláusula tercera, esta constituye un simple reconocimiento que hacen los actuales titulares del predio. Por tanto, dicho reconocimiento no afecta ni limita el derecho de propiedad de los beneficiarios respecto de las acciones y derechos conforme a lo establecido en la cláusula tercera del contrato.

Consecuentemente, corresponde revocar la observación efectuada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Arequipa.

El título cuenta con prórroga para resolver concedida mediante Resolución N° 208-2016-SUNARP/PT de fecha 14.11.2016, expedida por el Presidente del Tribunal Registral.

Estando a lo acordado por unanimidad, con la intervención del vocal (s) Luis Eduardo Ojeda Portugal autorizado por Resolución N° 359-2016-SUNARP/SN del 30/12/2016 y del vocal (s) Jorge Luis Almenara Sandoval autorizado por Resolución N° 006-2017-SUNARP/PT del 02/01/2017.

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por la Registradora Pública y **DISPONER** la inscripción del presente título, conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución, siempre que los derechos se encuentren pagados.

Regístrese y comuníquese.




LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL
Presidente de la Quinta Sala
del Tribunal Registral


JORGE LUIS TAPIÁ PALACIOS
Vocal de la Quinta Sala
del Tribunal Registral


JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL
Vocal(s) de la Quinta Sala
del Tribunal Registral