



FACULTAD DE DERECHO

**INFORME JURÍDICO DE EXPEDIENTE**

**ADMINISTRATIVO N° 2017- 2162139**

**PRESENTADO POR  
KATERIN ISABEL ROMERO SALINAS**

**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL  
PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA**

**CHICLAYO – PERÚ**

**2020**



**CC BY-NC**

**Reconocimiento – No comercial**

El autor permite transformar (traducir, adaptar o compilar) a partir de esta obra con fines no comerciales, y aunque en las nuevas creaciones deban reconocerse la autoría y no puedan ser utilizadas de manera comercial, no tienen que estar bajo una licencia con los mismos términos.

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>

## **Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título de Abogada**

### **Informe Jurídico sobre Expediente N° 2017- 2162139**

**MATERIA** : Interpretación de acto jurídico y  
Transferencia de Acciones y Derechos

**ENTIDAD PÚBLICA** : SUNARP – Zona Registral N° II Chiclayo

**USUARIO** : Manuel Toribio Uceda Ferre

**REGISTRADOR PÚBLICO** : Luis Fernando Sánchez Cerna

**BACHILLER** : Katerin Isabel Romero Salinas

**CÓDIGO** 2013502894

**CHICLAYO – PERÚ**

**2020**

El presente Informe Jurídico versa sobre el procedimiento administrativo en materia registral, el cual se inició con la solicitud de inscripción de dos compraventas sucesivas ante el Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° II Chiclayo, otorgada por Guillermo Uceda Senmache y Clara Elena León Pizarro a favor de Javier Enrique Uceda León y Miguel Ángel Uceda León; y, posteriormente, la transferencia realizada por estos últimos, a favor de Augusto Miguel Uceda Senmache y Lucy Arlety Vargas Zurita. El problema principal se centra en que el objeto de la transferencia no se encuentra claramente identificado del contenido textual; pues, por un lado, los vendedores señalan que transfieren un porcentaje de acciones y derechos; y, de otro, identifican al objeto mediante características físicas (indicación de área y medidas perimétricas). Ante lo cual el Registrador observa en dos aspectos divergentes que, a opinión del autor, podría haberse solucionado mediante la interpretación del acto jurídico e incluso con las propias normas que establece el Reglamento de Inscripción de Registro de Predios respecto a actos de transferencia de cuotas ideales, tal como finalmente resuelve el Tribunal Registral, quien en última instancia administrativa revoca la observación y dispone la inscripción del título. El expediente analizado contiene materias jurídicas relevantes, tales como: la interpretación del acto jurídico en un procedimiento registral y la aplicación del régimen de copropiedad; para lo cual se llevó a cabo la revisión de normas, doctrina y jurisprudencia en materia de Derecho Civil y Registral.

# INDICE

<b>1. RELACIÓN DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCEDIMIENTO.....</b>	<b>2</b>
1.1. SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN.....	2
1.2. ESQUELA DE OBSERVACIÓN .....	3
1.3. RECURSO DE APELACIÓN .....	3
1.4. RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL .....	5
<b>2. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE .....</b>	<b>6</b>
2.1. INTERPRETACIÓN DEL ACTO JURÍDICO Y SU REGULACIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL PERUANO.....	7
2.1.1. INTEPRETACIÓN LITERAL .....	8
2.1.2. INTERPRETACIÓN SISTEMÁTICA.....	11
2.1.3. INTERPRETACIÓN FINALISTA .....	15
2.2. RÉGIMEN DE COPROPIEDAD.....	15
2.2.1. TRANSFERENCIA DE ACCIONES Y DERECHOS.....	17
<b>3. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS Y LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS .....</b>	<b>19</b>
3.1. ROL DEL REGISTRADOR COMO INTÉRPRETE DEL ACTO JURÍDICO.	19
3.2. RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL .....	20
<b>4. CONCLUSIONES.....</b>	<b>22</b>
<b>5. BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>23</b>
<b>6. ANEXOS.....</b>	<b>23</b>

# 1. RELACIÓN DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCEDIMIENTO.

## 1.1. SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN

Con fecha 09 de octubre del 2017, el señor Manuel Toribio Uceda Ferre solicita ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (en adelante SUNARP) – Zona Registral N° II, la inscripción de dos compraventas, contenidas en los siguientes instrumentos:

- Escritura Pública N° 1228 del 04 de octubre de 1995: Guillermo Uceda Senmache y Clara Elena León Pizarro a favor de Javier Enrique Uceda León y Miguel Ángel Uceda León.
- Escritura Pública N° 745 del 09 de mayo de 1997: Javier Enrique y Miguel Ángel Uceda León a favor de Augusto Miguel Uceda Senmache y Lucy Arlety Vargas Zurita.

El bien se encuentra inscrito en la partida registral N° 02019963 del Registro de Predios de Chiclayo, y consiste en un solar ubicado en Avenida El Campesino N° 412 del distrito de Monsefú, provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque; respecto del cual, se transfirió el 50% de acciones y derechos a favor de Javier Enrique Uceda León y Miguel Ángel Uceda León; y, consecutivamente, éstos transfirieron la propiedad a favor de Augusto Miguel Uceda Senmache y Lucy Arlety Vargas Zurita.

**Documentos presentados:** Para sustentar su solicitud, el usuario presenta lo siguiente:

- Formulario de inscripción debidamente firmado
- Parte notarial de la Escritura Pública N° 1228 del 04 de octubre de 1995
- Parte notarial de la Escritura Pública N° 745 del 09 de mayo de 1997

## 12. ESQUELA DE OBSERVACIÓN

Con fecha 18 de octubre del 2017, el Registrador Público Luis Fernando Sánchez Cerna observa el título, señalando lo siguiente:

- Debe inscribirse previamente la división y partición del bien, por cuanto del contenido de las escrituras públicas presentadas se advierte que se ha transferido el 50% del inmueble, con un área de 255 m<sup>2</sup>.
- En su defecto, los vendedores deben aclarar mediante instrumento público que están transfiriendo la totalidad de acciones y derechos que les corresponde.

### Base legal

- **Código Civil**  
**Artículo 1361**  
**Artículo 2011**
- **Reglamento General de Registros Públicos**  
**Artículo 32**  
**Artículo 40**  
**Artículo VI**

## 13. RECURSO DE APELACIÓN

El 13 de noviembre del 2017, el usuario interpone recurso de apelación contra la esquila de observación citada anteriormente, señalando como fundamentos:

- Corresponde al Tribunal Registral la interpretación del acto jurídico contenido en las Escrituras Públicas N° 1228 y 745, de conformidad con lo establecido en el artículo 31° del Reglamento General de Registros Públicos (en adelante R.G.R.P.), lo cual implica confrontar el título

presentado con el que consta en los asientos de inscripción de la partida registral respectiva (Ficha N° 29326).

- El acto de transferencia de inmueble que se solicita inscribir se ha celebrado válidamente, siendo la común intención de las partes el transferir la totalidad de los derechos de propiedad a la parte compradora, por tanto, no requiere una escritura pública aclaratoria.
- Ante la duda que tiene el registrador sobre si el objeto de la transferencia es la parte física del bien o las acciones y derechos que recaen sobre éste, debe aplicarse la interpretación sistemática que establece el artículo 169° del Código Civil, esto es, interpretar las cláusulas en conjunto y teniendo en cuenta la finalidad perseguida por las partes.
- De conformidad con el numeral 3 de la Resolución N° 383-2011-SUNARP-TR-A, sólo procede aclaración si, a pesar de aplicar las reglas de interpretación, no se puede determinar la voluntad de las partes al celebrar determinado acto jurídico; supuesto que no se presenta en el caso concreto.

**Base legal:**

**- Código Civil**

**Artículo 168**

**Artículo 169**

**Artículo 170**

**Anexos:**

- Copia de DNI
- Copia de Esquela de observación
- Original del Certificado Literal de la Ficha N° 29326



- Copia de la Escritura Pública N° 1228
- Copia de la Escritura Pública N° 745
- Resolución N° 005-SUNARP-TR-A
- Constancia de habilidad

#### 1.4. RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL

Mediante Resolución N° 102-2018-SUNARP-TR-T, de fecha 13 de febrero del 2018, el Tribunal Registral – Sede Trujillo, emite pronunciamiento en segunda y última instancia administrativa respecto al presente caso, estableciendo como cuestión principal: **¿En el caso recurrido cuál es el objeto de la transferencia?** Para determinar la respuesta a dicha interrogante, se basa en los siguientes fundamentos:

- En virtud del artículo IV del R.G.R.P (principio de especialidad) es necesario determinar los bienes y derechos objeto de los actos jurídicos, a fin de establecer la partida que le corresponde en el Registro, para tal fin, el registrador debe confrontar el título con el asiento de la partida registral y con los antecedentes registrales relacionados.
- En el caso de transferencia de cuotas ideales de un predio, lo relevante es el porcentaje que se transfiere (no el que el enajenante manifiesta tener o, incluso, el enajenante puede no señalarlo en la escritura). En ese sentido, para que la transferencia pueda gozar de la oponibilidad prevista en el artículo 2022º del Código Civil, el porcentaje transferido debe coincidir con lo publicitado en la partida registral del predio.
- Del análisis de la escritura pública N° 1228, se advierte que el vendedor Guillermo Uceda Senmache transfiere el porcentaje del 50% de acciones y derechos que ostenta en el inmueble, a favor de Miguel

Ángel Uceda León y la sociedad conyugal conformada por Javier Enrique Uceda León y Ruth Liliana Esquives Valdivia.

- Y, seguidamente en la escritura pública N° 745, se tiene que los últimos compradores (ahora vendedores), transfieren el porcentaje adquirido a favor de los esposos Augusto Miguel Uceda Senmache Y Lucy Arlety Vargas Zurita, por lo que se desprende que el vendedor transfiere la totalidad de sus derechos y acciones. En consecuencia, no es necesario que se realice la división y partición, más aún cuando tal acto implica la finalización de la copropiedad, que no es el caso.

**POR LO QUE RESUELVE: REVOCAR** la observación y **DISPONER** la inscripción del título, previa liquidación.

## **2. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE**

En el presente expediente administrativo el usuario solicita la inscripción de dos sucesivas compraventas; sin embargo, el Registrador, habiendo revisado el contenido de las Escrituras Públicas N° 1228 y 745, advierte que, por un lado, los vendedores señalan que transfieren un porcentaje de acciones y derechos; y, de otro lado, también identifican al objeto de la transferencia mediante características físicas (indicación de área y medidas perimétricas).

Ante tal discrepancia, el registrador informa dos soluciones al usuario:

- a) Si se trata de la transferencia de una parte física del inmueble, deberá inscribir –en primer lugar- la división y partición del inmueble, ello de concordancia con el principio de tracto sucesivo regulado en el artículo VI del RGRP.

- b)** Si, por el contrario, la transferencia es de acciones y derechos (en el marco de una copropiedad), deberá presentar un instrumento público aclaratorio donde señale que el vendedor está transfiriendo la totalidad de acciones y derechos que les corresponde.

Si bien en una primera impresión podría parecer que el Registrador busca facilitar la inscripción solicitada ofreciéndole al usuario, escoger a su criterio, entre dos opciones; lo cierto es que, como veremos más adelante, ha omitido realizar su labor de interpretación para determinar el objeto de la transferencia.

Este caso ilustra lo cotidiano pero trascendente que resulta la interpretación para aplicar las normas jurídicas, pues de ello depende no solo el reconocimiento u otorgamiento de un derecho, sino también el goce de los beneficios de una inscripción registral, como la oponibilidad y la seguridad jurídica en futuras transacciones económicas.

De manera que, a fin de desarrollar el presente acápite, empezaremos por definir qué es la interpretación y su regulación en el Código Civil Peruano, y, finalmente trataremos el régimen de la transferencia de acciones y derechos.

## **21. INTERPRETACIÓN DEL ACTO JURÍDICO Y SU REGULACIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL PERUANO.**

La interpretación constituye una operación jurídica imprescindible dentro del conjunto de actividades que debe desarrollarse para la aplicación del Derecho, más aún cuando se trata de la prestación de un servicio público, que incidirá sobre los derechos y obligaciones del administrado, pues sólo puede ser debidamente aplicado aquello que es correctamente comprendido.

“La interpretación del acto jurídico es la técnica dirigida al conocimiento del contenido, sentido y alcance del acto, o sea, de la regulación establecida por el agente o agentes que lo crean” (Torres Vásquez, 2012, pág. 479). En otras palabras, interpretar implica reconstruir lo que acordaron las partes o lo que quisieron decir, de manera tal que, al conocer cada uno cuáles son

sus derechos y deberes, el contrato cumpla la finalidad por la cual fue creado.

Por su parte, (Bullard, 2010, pág. 102) indica que la interpretación: “se asemeja a encontrar el “eslabón perdido” entre voluntad y declaración. El intérprete es entonces un mero descubridor de algo oculto, enterrado en el texto ambiguo del contrato”.

Y es que, dentro de la imperfección del lenguaje humano, no es extraño que la voluntad de los agentes no coincida finalmente con su declaración, problema que se evidenciará no sólo en la ejecución del contrato, sino también, como sucede en el presente expediente, en el momento de pretender su inscripción; lo cual debe ser disuelto a través de la interpretación. Básicamente, podemos concluir que la interpretación surge como una herramienta para salvar los defectos de la manifestación de voluntad.

Como ya se indicó anteriormente, la interpretación debe ser realizada por todo analista del Derecho, entre ellos, el Registrador Público, quien en aras de calificar si un título debe ser o no inscrita, y luego, determinar a qué partida le corresponde en el Registro, califica -entre otros- el contenido del acto jurídico que se le ha presentado.

En ese sentido, los criterios legales que direccionarán esta labor aparecen regulados en el Título IV, del Libro II, del Código Civil (artículos 168°, 169° y 170°), lo que en buena cuenta podemos resumir en interpretación literal, sistemática y finalista.

Seguidamente haremos un recuento de cada uno de ellos y su implicancia en el procedimiento registral que se trata:

### **2.1.1. INTERPRETACIÓN LITERAL**

*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.*

En concordancia con el citado artículo, la interpretación no indaga la voluntad interna de los agentes, sino la voluntad manifestada, asumiendo que lo declarado corresponde a la intención común de las partes celebrantes.

Adicionalmente a ello, “La doctrina nacional entiende que la búsqueda de la común intención de las partes se extiende a la fase anterior y posterior de la celebración del contrato: no solo a través de los documentos redactados, sino del comportamiento de las partes”. (Espinoza Espinoza, 2008, pág. 247). De manera que, podemos concluir que la interpretación literal tiene como objeto averiguar cuál fue la intención en común de las partes, a partir de lo manifestado y de su comportamiento posterior.

(Osterling Parodi, 2007, pág. 7), agrega que como principio general, éste método de interpretación se aplica en primer lugar para descubrir la intención de los agentes. En base a esto, podemos concluir que el primer tipo de interpretación que aplicó el Registrador frente a los instrumentos públicos antes mencionados fue la “interpretación literal”.

Habiendo analizado las cláusulas que contenían ambos actos jurídicos, el Registrador pudo identificar que tanto en la tercera cláusula de la Escritura Pública N° 1228 y primera cláusula de la Escritura Pública N° 745, los vendedores declaraban transferir el 50% de acciones y derechos del inmueble, y, seguidamente, lo describían físicamente, señalando área y linderos.

Tal redacción resulta contradictoria, pues si los vendedores, teniendo inscrito un derecho de copropiedad, deciden disponer de parte física de su inmueble, lo que correspondería es que

previamente se ponga fin al instituto de la copropiedad mediante la figura de la división y partición, tal y como una de las sugerencias planteadas por el Registrador. Sin embargo, éste no puede asumir de manera indubitable que la voluntad de las partes haya sido transferir una parte física de bien, debido a que en la misma cláusula los contratantes señalan también que se transfieren acciones y derechos.

Dado que la conclusión de la interpretación que el Registrador ha obtenido de la lectura de las cláusulas no ha sido inequívoca, correspondería confrontar ésta con el comportamiento externo de las partes, ello, en concordancia con el contenido de la interpretación literal indicado anteriormente.

Sin embargo, dentro de los alcances de la calificación regulada en el artículo 32° del R.G.R. P, no se ha contemplado la confrontación del título presentado con la realidad extra registral, es decir, el Registrador no tiene cómo saber si las partes, en efecto, vendieron parte física del inmueble, o si, por el contrario, la cuota ideal que le corresponde a éste (sin disposición física).

De hecho, habiendo contemplado las múltiples discrepancias que se pueden presentar entre un derecho ya inscrito con la realidad extra registral, el artículo 75° del mismo Reglamento, el cual señala el procedimiento que debe seguirse ante una inexactitud registral, tiene como finalidad brindar una solución a estos casos, que a no ser que sea un error material proveniente de mismo título, su verificación no está en manos del Registrador.

## 2.1.2. INTERPRETACIÓN SISTEMÁTICA

*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.*

La redacción de este artículo establece un criterio al que debemos acudir cuando la interpretación literal no resulta suficiente, y es que, ante cláusulas dudosas, la intención de las partes debe obtenerse del análisis integral de todas las cláusulas del acto jurídico.

Al respecto, (Torres Vásquez, 2012, pág. 514) sostiene que el acto jurídico no es una suma de estipulaciones o cláusulas sin ninguna interrelación, sino, que forman un todo coherente, las cláusulas deben guardar armonía común, interpretándose unas a través de las otras, de manera que pueda salvarse cualquier contradicción meramente textual.

Por otro lado, considero muy importante lo que señala (Vidal Ramirez, 2011):

El principio también rige cuando se trata de interpretar dos o más actos jurídicos vinculados entre sí, aun cuando el tenor del artículo 169° parezca indicar que solo es aplicable a un acto jurídico en particular, lo que no debe entenderse así. (p.351)

Un ejemplo claro de ello se presenta cuando una persona inscribe un testamento y luego pretende la inscripción de otro sin revocar expresamente el inmediato anterior; en ese caso, el Registrador no podría ligeramente redactar el asiento registral señalando que el testador ha “revocado” el testamento anterior, pues no se ha señalado expresamente y además, puede suceder que las disposiciones testamentarias que se describen en el nuevo

testamento no se contraponga con el anterior, por lo que forzosamente tendría que analizar las disposiciones de ambos testamentos.

Ahora bien, aplicando este razonamiento al presente expediente, teniendo en cuenta que tenemos dos compraventas sucesivas que se relacionan con la misma partida registral, y, ambas tienen la misma contradicción en el objeto de la transferencia, no bastaría con analizar las cláusulas de cada uno de manera independiente, sino también –siempre que haga falta- ambos contratos en conjunto para determinar el propósito querido por las partes.

Adicionalmente, considero importante mencionar que cuando en el inciso a) del artículo 32° del R.G.R.P señala que el Registrador debe confrontar los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral y los antecedentes registrales de la misma, también se está aplicando una interpretación sistemática. En suma, este método de interpretación no solo busca armonizar las cláusulas del contrato para encontrar la finalidad de las partes, sino también es importante confrontar dichas cláusulas con sus antecedentes registrales.

Partiendo de ello, podemos identificar que las cláusulas que continúan en cada Escritura Pública hacen referencia al precio pactado, al alcance de la transferencia, impuestos y la obligación de saneamiento posterior. Si bien estas estipulaciones dan contenido a la compraventa, no logran esclarecer la ambigüedad del objeto de la transferencia; por ende, lo que sigue es analizar ambos instrumentos públicos en su totalidad, en concordancia con la partida registral del inmueble.



Para proceder a dicho estudio, debemos establecer el tracto sucesorio del inmueble, así tenemos que:

- Mediante Escritura Pública del 21/11/86, Jorge Daniel Diaz Calderón transfiere a favor de Guillermo Uceda Senmache y Lely Antonia Vargas Zurita un inmueble solar urbano ubicado en el distrito de Monsefú – Chiclayo, el cual consta inscrito en el asiento 03, fojas 408 del Registro de Propiedad Inmueble de Chiclayo. En consecuencia, en virtud del artículo 970° del Código Civil, se presume que ambos copropietarios tienen cuotas iguales respecto a la totalidad del bien, es decir, 50% cada uno.
- Posteriormente, por Escritura Pública del 12/06/95, uno de los copropietarios (Lely Antonia Vargas Zurita) vende su cuota ideal a favor de Luis Guillermo Uceda Vargas y otros; siendo que el otro copropietario del inmueble -en el mismo porcentaje- sigue siendo el señor Guillermo Uceda Senmache, tal como se corrobora de la lectura del Rubro C de la Ficha 29326.
- Luego, con la Escritura Pública N° 1228 del 04/10/1 995, Guillermo Uceda Senmache y Clara Elena León Pizarro transfieren a favor de Javier Enrique Uceda León y Miguel Ángel Uceda León, el 50% de acciones y derechos que le correspondía.
- Y, finalmente, por Escritura Pública N° 745 del 09/05/1997, Javier Enrique y Miguel Ángel Uceda León transfieren a favor de Augusto Miguel Uceda Senmache y Lucy Arlety Vargas Zurita.

En ese sentido, podemos apreciar que primigeniamente se constituyó el derecho de copropiedad sobre el inmueble; y, posteriormente, cada copropietario fue transfiriendo aquella cuota ideal que le pertenecía: En primer lugar, Lely Antonia Vargas Zurita transfiere su 50%, dejando a Guillermo Uceda Senmache con el otro 50%, quien finalmente transfiere la totalidad de este porcentaje mediante Escritura Pública N° 1228, sin perjuicio de que las partes hayan decidido estipular que ese 50% tenía equivalencia con un área de 255 m<sup>2</sup> del inmueble, y, que en la Escritura N° 745 hayan sido incluso mucho más detallistas al mencionar los linderos.

La afirmación de que el objeto de la transferencia eran acciones y derechos se corrobora del contenido del asiento registral en la Ficha 29326, donde claramente se indica que el señor Guillermo Uceda Senmache es propietario del 50%, de forma que lo que transfiere no puede ser otra cosa que aquello de lo que es propietario, independientemente de lo que se redacte en la escritura, en vista de que los actos no son lo que las parte dicen sino lo que intrínsecamente contienen.

Ello, a su vez, nos lleva a la conclusión que la intención no fue transferir parte física del inmueble, sino acciones y derechos; y, además, habiendo quedado claro que Guillermo Uceda Senmache transfiere la totalidad de la cuota ideal del que era propietario, no cabe la exigencia del Registrador Público de que el usuario presente un nuevo instrumento público aclaratorio, y menos aún, que se inscriba una división y partición previamente.

### **2.1.3. INTERPRETACIÓN FINALISTA**

*Artículo 170: Las expresiones que tengan varios sentidos deben entenderse en el más adecuado a la naturaleza y al objeto del acto.*

Con la interpretación sistemática realizada en el párrafo anterior se ha podido determinar el objeto de la transferencia, por lo que ya no sería necesario acudir a este método de interpretación, y es que, éste solo se aplicaría en caso persistiera la duda sobre el alcance de las expresiones empleadas por las partes.

Al respecto, en la Resolución N° 005-2016-TR-A de fecha 14 de enero del 2016, citando a (Torres Vásquez, 2012), indica que:

(...) la interpretación no puede ser un proceso puramente subjetivo, puesto que, una vez perfeccionado el acto jurídico, cobra una cierta autonomía, e impone sus propias exigencias, por lo que, si algunas de sus expresiones tienen varios sentidos, en la duda debe entenderse en el más conforme a la naturaleza y objeto del acto, así como a la finalidad perseguida por el agente o agentes. (p.142)

En otras palabras, con este tipo de interpretación se busca indagar la causa del contrato, desentrañar la función económica o social del mismo, de manera tal que el acto jurídico sea válido y eficaz.

## **22. RÉGIMEN DE COPROPIEDAD**

Previamente hemos abordado el tema de la interpretación del acto jurídico por haber sido éste el eje en torno al cual han girado los argumentos del recurso de apelación del usuario; ahora bien, en la siguiente sección corresponde analizar el régimen de copropiedad, pues como se verá más

adelante, los argumentos vertidos por el Tribunal Registral tienen como base a esta institución.

En primer lugar, cabe mencionar que el régimen de copropiedad se regula en el Capítulo Quinto, Título II (artículos 969° a 998°) del Código Civil. El artículo 969° nos indica de manera escueta que existe copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas iguales a dos o más personas, de manera que coexisten una esfera individual y otra colectiva de actuación sobre el bien.

Siendo así, en el presente procedimiento podemos apreciar que la copropiedad se originó cuando Guillermo Uceda Senmache y Lely Antonia Vargas Zurita decidieron adquirir juntos un bien inmueble, asumiéndose que ambos son propietarios en función a cuotas ideales, lo cual motiva su participación tanto para el uso común como individual de la propiedad del bien.

Seguidamente, el artículo 971° indica que las decisiones sobre el bien común deben ser tomadas por todos los copropietarios, ya sea por unanimidad o mayoría absoluta; lo cual se condice con lo establecido en el artículo 977°, en cuando prescribe que cada copropietario puede disponer y gravar su propia cuota ideal. Así, mediante Escritura Pública N° 1228, el señor Guillermo Uceda Senmache decide transferir su cuota ideal, esto es, el 50% de las acciones y derechos que tenía sobre el inmueble.

Por otro lado, tenemos la figura de división y partición regulada en el inciso 1 del artículo 992° como una de las formas para extinguir la copropiedad, que no es más que la repartición de partes físicas del bien entre los copropietarios; por ejemplo, si existen dos copropietarios que ostentan el 50% de las acciones y derechos de un inmueble cuya área es de 500 m<sup>2</sup>, la división y partición consistiría en dar a cada uno la propiedad exclusiva de 250 m<sup>2</sup>.

Habiendo establecido los linderos básicos del régimen de copropiedad en nuestro ordenamiento, procederemos a analizar cómo se regula su transferencia.

### **2.2.1. TRANSFERENCIA DE ACCIONES Y DERECHOS**

En la esquila de observación se informa al usuario que puede optar por: **1)** inscribir previamente la división y partición, asumiendo el Registrador que la voluntad de las partes ha sido disponer de parte física del bien; o de otro lado, **2)** presentar una escritura pública aclaratoria donde se señale que en ambos casos los vendedores transfieren la totalidad de acciones y derechos que les corresponde.

De haberse aplicado el método de interpretación sistemático, el Registrador hubiera podido determinar que el objeto de la transferencia son acciones y derechos sobre el inmueble, por ende, el primer razonamiento ya no tendría sentido. Ahora, para descartar el segundo punto de la observación, el Tribunal Registral se remite al 96° del Reglamento de Inscripción de Registro de Predios (en adelante R.I.R.P), que regula justamente la transferencia de cuotas ideales.

El primer y segundo párrafo exigen que en el título se indique expresamente la cuota ideal que se transfiere en relación con la totalidad del predio; ello es así por cuanto el principio de especialidad regulado en el artículo IV del R.G.R.P implica la determinación del derecho real, a efectos de que lo que se publicite permita conocer a los terceros el porcentaje del derecho de propiedad que ostentan los copropietarios y así reforzar la seguridad jurídica en las transacciones económicas que deriven de ésta.

Ahora bien, este presupuesto sólo se aplica cuando se transfiere una parte de la cuota ideal total, pues en este caso, la cuota ideal

que tiene el copropietario sobre la integridad del predio se verá modificada. A modo de ilustración podemos decir que el Registrador debe exigir la precisión del porcentaje transferido cuando, por ejemplo, María, quien ostenta el 80% de acciones y derechos sobre un inmueble, decide vender el 50%; siendo importante especificar este último porcentaje, en tanto María no deja de tener la calidad de copropietaria, sino que ahora le corresponde el restante 30%, circunstancia que debe estar detallada en la partida respectiva.

Por su parte, el último párrafo plantea una excepción a lo anteriormente dicho, en tanto indica que no será necesario consignar el porcentaje cuando la transferencia se refiere a la totalidad de la alícuota que le corresponde al copropietario.

Tal circunstancia es la que se ha presentado en el caso concreto, pues tal como consta en la Ficha 29236, Guillermo Uceda Senmache era propietario del 50% de acciones y derechos, y en la cláusula tercera de la Escritura Pública N.º 1228 se indica que transfiere precisamente este porcentaje, es decir, la totalidad de su alícuota. Posteriormente, los nuevos copropietarios transfieren el mismo porcentaje mediante Escritura Pública N.º 745 a favor de Augusto Miguel Uceda Senmache y Lucy Arlety Vargas Zurita. En consecuencia, el último punto de la observación tampoco es exigible.

No obstante la claridad de este artículo, ello no eximía que se presenten casos al Tribunal Registral en los que el Registrador exigía al usuario que, mediante una escritura pública posterior, aclare el porcentaje transferido cuando no era necesario (Véase Resolución N.º 439-2008-SUNARP-TR-L y N.º 161-2007-SUNARP-TR-T).

Para reducir tales observaciones, el Tribunal Registral expide el Precedente de observancia obligatoria N.º XL y XLI.1.-

TRANSFERENCIA DE CUOTA IDEAL, publicada el 11 de marzo del 2009.

Adicionalmente, cabe precisar que, para efectos de identificar el porcentaje transferido, de acuerdo con el inciso 1 del artículo 32° del R.G.R. P, el Registrador también debe revisar la partida registral respectiva, asumiendo que si las partes indican que se transfiere la totalidad de la alícuota, se refieren al porcentaje que consta inscrito, independientemente que en el título las partes hagan referencia a uno distinto o que, incluso detallen características físicas del bien.

### **3. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS Y LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS.**

#### **3.1. ROL DEL REGISTRADOR COMO INTÉRPRETE DEL ACTO JURÍDICO.**

Del análisis precedente se puede dilucidar que nuestra posición es en contra de la esquila de observación emitida por el Registrador. En primer lugar, consideramos que se ha podido evitar dilatar el procedimiento de inscripción con la sola interpretación del acto jurídico contenido en las Escrituras Públicas N.º 1228 y 947.

Como ya se indicó, la interpretación es una operación jurídica de suma importancia en la aplicación del Derecho, por lo que consideramos que el Registrador debió no solo regirse por los métodos de interpretación que regula el Código Civil, sino también que era su obligación confrontar el título presentado con la partida registral en la que debía realizarse la inscripción solicitada, en concordancia con el inciso 1) del artículo 32° del R.G.R.P.

De haber sido así, aplicando la interpretación sistemática, el Registrador hubiera determinado de manera indubitable que el objeto de transferencia en ambas escrituras públicas eran acciones y derechos, y no parte física del bien inmueble; no obstante, decidió limitar su interpretación en el

aspecto literal, emitiendo una observación que deja más dudas que respuestas.

Aunado a ello tenemos que, el artículo 32º citado disponía la obligación de corroborar el contenido del título con la partida registral en la que se iba a inscribir la transferencia de propiedad; y es que, claramente en la Ficha 29326 indicaba que el señor Guillermo Uceda Senmache era propietario del 50% de acciones y derechos, por lo tanto, es lo único que puede transferir, independientemente de lo que se haya decidido agregar al texto de la escritura.

Esta interpretación deficiente ha dilatado la inscripción desde el 18 de octubre del 2017 –fecha en la que se pronuncia el Registrador-, hasta el 23 de febrero del 2018 –fecha en la que se inscribió finalmente el título-; periodo en el cual se ha privado tanto a los propietarios como a terceros de la seguridad jurídica que otorga la publicidad en el Registro Público y, además, se ha obstruido una rápida movilidad del tráfico jurídico del bien, en tanto, al no estar inscrito, una futura venta o préstamos podrían verse frustrados.

Entonces, creemos que la labor de interpretación es una actividad que los Registradores deben realizar de manera correcta, agotando todas las técnicas de interpretación que ofrece el Código Civil y, más aún, atendiendo a los criterios de calificación que dispone su Reglamento.

Por otro lado, cabe destacar que las normas citadas en la base legal no justifican la motivación de las observaciones; así, por ejemplo, los artículos 2011º del Código Civil, 32º, 40º y artículo VI del TP del R.G.R.P, son normas que solo hacen referencia a la facultad de calificación que tiene el Registrador Público.

### **3.2 RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL**

El Tribunal Registral resuelve revocar la observación formulada por el Registrador y dispone la inscripción del título tomando como base el análisis



del artículo 96° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (en adelante R.I.R.P.); a diferencia del usuario cuyos argumentos giran en torno a la interpretación del acto jurídico.

Más allá de los argumentos mencionados por el Tribunal y el usuario, los cuales considero válidos, estoy de acuerdo con el resultado final, que es ordenar la inscripción. Evidentemente la orientación del Tribunal ha sido la pro inscripción a favor del usuario, al considerar que el título contiene la suficiente información para emitir el asiento de manera idónea.

Como bien se señala en el considerando 1 y 5 de la Resolución, el principio de especialidad ordena que el Registrador identifique claramente el bien objeto de transferencia, a partir del cual se determinará a qué partida corresponde en el Registro; y para ello debe realizar su labor de calificación de conformidad con el artículo 32° del R.G.R.P, es decir, confrontar la adecuación del título con la partida a la cual se inscribirá el nuevo acto solicitado, de tal manera que, ante la transferencia de cuotas ideales, el Registrador debe verificar que el porcentaje transferido coincida con lo que consta inscrito en el asiento respectivo.

En ese sentido, lo que es relevante para efectos registrales es que el propietario inscrito sea efectivamente titular del porcentaje transferido, restando importancia a lo que éste manifieste tener. No obstante, respecto a este último punto considero que se debe tener cuidado y aplicar este criterio únicamente cuando en el acto jurídico los contratantes señalen que se transfiere la totalidad de las acciones y derechos, pues una cosa es que los contratantes hayan señalado las características físicas del bien, de manera adicional a la indicación de que se trata de la transferencia de acciones y derechos; y, otra cosa muy diferente es que en la escritura pública se indique que se transfiere 20% cuando en la partida registral el vendedor es propietario de un 80%.

Así, el Registrador debe diferenciar las dos circunstancias que regula este artículo, interpretando la norma y aplicándola de acuerdo con el caso

concreto; y es que, como se indicó anteriormente, cuando se transfiere la integridad de la cuota ideal, lo cual implica que no existe desmembración de las alícuotas, no se requiere que se consigne expresamente el porcentaje transferido en el título, bastando que los contratantes hagan referencia a que se transmite la totalidad de la cuota ideal que corresponde a determinado predio.

#### **4. CONCLUSIONES**

- La interpretación del acto jurídico implica la búsqueda del sentido y alcance de la voluntad manifestada por los agentes, de manera que el acto jurídico surta los efectos para los que fue creado.
- Las reglas de interpretación recogidas por el Código Civil Peruano tienen un orden de prelación, lo cual significa que, si la interpretación literal no permite dilucidar la voluntad de los agentes, se debe recurrir al siguiente método de interpretación, que es la sistemática; y, finalmente a la finalista, todo ello teniendo en cuenta la buena fe.
- La interpretación literal busca descubrir cuál fue la intención en común de las partes, presumiéndose que lo declarado (texto) es lo realmente querido. Por su parte, la interpretación sistemática entiende al contrato como un conjunto orgánico de cláusulas que deben analizarse de manera conjunta. Y, la interpretación finalista es aquel método que analiza el acto jurídico según su naturaleza y objeto.
- La copropiedad es un derecho real que se presenta cuando dos o más personas adquieren la propiedad de un bien, facultándolos para usar, gozar y disfrutar de las áreas comunes; y, disponer únicamente de su cuota ideal. En ese sentido, en el ámbito registral, resulta importante publicitar el porcentaje de acciones y derechos que se transfiere en el asiento registral, de tal manera que los propietarios puedan gozar de los beneficios que le

otorga la oponibilidad de su derecho y, los terceros puedan contratar de buena fe en base a la publicidad de Registros.

## **5. BIBLIOGRAFÍA**

- Fernández, G. (2002). Introducción al estudio de la interpretación en el Código Civil Peruano. *Derecho & Sociedad*. (Nº 19), pp. 146-164. Recuperado de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/view/17249/17536>
- Taboada, L. (2016). *Acto Jurídico, negocio Jurídico y contrato*. Lima: Editorial Jurídica Grijley.
- Torres, A. (2012). *Acto Jurídico*. 4ta edición. Lima, Perú: Editorial IDEMSA

## **6. ANEXOS**

**6.1.** Documentos que conforman el título, presentado el 09/10/2017

**6.2.** Esquela de Observación de fecha 18/10/2017

**6.3.** Recurso de apelación de fecha 13/11/2019

**6.4.** Resolución del Tribunal Registral N° 102-2018-SUNARP-TR-T de fecha 13/02/2018

Uceda / Inscrición



PARTES

SEÑOR REGISTRADOR PUBLICO

HAGO SABER A UD. QUE ANTE MI DESPACHO SE HA EXTENDIDO LA SIGUIENTE ESCRITURA BAJO EL NUMERO, FOLIO QUE SE DETALLA



NUMERO: SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO 145

09/10/17

COMPRA VENTA DE UN 50% DE UN INMUEBLE UBICADO EN EL DISTRITO DE MONSEFU, PROVINCIA DE CHICLAYO QUE OTORGAN JAVIER ENRIQUE Y MIGUEL ANGEL UCEDA LEON A FAVOR DE LOS ESPOSOS AUGUSTO MIGUEL UCEDA SENNACHE Y LUCY ARLETY VARGAS ZURITA EN CHICLAYO A LOS NUEVE DIAS DEL MES DE MAYO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE ANTE MI ISABEL ALVARADO QUIJANO, NOTARIO ABOGADO DE ESTA PROVINCIA INSCRITA EN EL REGISTRO DEL COLEGIO DE NOTARIOS DE LAMBAYEQUE CON EL No. 11, CON LIBRETA ELECTORAL 16432254, RUC. 10323797, COMPARECEN DE UNA PARTE COMO VENEDORES LOS ESPOSOS: JAVIER ENRIQUE UCEDA LEON, PERUANO, MAYOR DE EDAD, CASADO, COMERCIANTE, CON LIBRETA ELECTORAL 16675683, QUIEN ACTUA POR SU PROPIO DERECHO, Y DONA: RUTH LILIANA ESQUIVES VALDIVIA, PERUANA, MAYOR DE EDAD, QUIEN ACTUA POR SU PROPIO DERECHO, CON LIBRETA ELECTORAL 16659527, DOMICILIADOS EN CALLE SAN PABLO No. 188 - P.J. ZAMRA - CHICLAYO; Y DON: MIGUEL ANGEL UCEDA LEON, PERUANO, MAYOR DE EDAD, SOLTERO, COMERCIANTE, QUIEN ACTUA POR SU PROPIO DERECHO, CON LIBRETA ELECTORAL 09547002, DOMICILIADO EN AV. LA MARINA No. 67 - URB. SANTA VICTORIA - CHICLAYO, Y DE OTRA PARTE COMO COMPRADORES LOS ESPOSOS: AUGUSTO MIGUEL UCEDA SENNACHE, PERUANO, MAYOR DE EDAD, CASADO, COMERCIANTE, QUIEN ACTUA POR SU PROPIO DERECHO, CON LIBRETA ELECTORAL

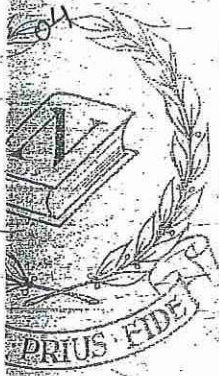


SERIE T N° 06837537

000003

2806253

MIL DOSCIENTOS CINCUENTIDOS



16551655, Y, DOÑA: LUCY ARLETY VARGAS ZURITA DE UCEDA, PERUANA, MAYOR DE EDAD CASADA, HACERES DE SU CASA, CON LIBRETA ELECTORAL 16625740, QUIEN ACTUA POR SU PROPIO DERECHO, DOMICILIADOS EN JUPITER 150-DPTO. 205-URB. SANTA ELENA-CHICLAYO. LOS COMPARECIENTES SON INTELIGENTES EN EL IDIOMA CASTELLANO QUIENES SE OBLIGAN CON CAPACIDAD LIBERTAD Y CONOCIMIENTO SUFICIENTE DE CONFORMIDAD CON EL EXAMEN QUE LES HE EFECTUADO DE LO QUE DOY FE Y ME ENTREGAN UNA MINUTA DE COMPRA VENTA FIRMADA Y AUTORIZADA POR LETRADO LA MISMA QUE ARCHIVO EN SU LEGAJO RESPECTIVO CON EL NUMERO DE ORDEN CORRESPONDIENTE CUYO TENOR LITERAL ES COMO SIGUE: MINUTA. SEÑOR NOTARIO SIRYASE UD. EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PUBLICAS UNA COMPRA VENTA DE UN CINCUENTA POR CIENTO DE UN SOLAR EN EL DISTRITO DE MONSEFU, QUE CELEBRAN COMO VENEDORES DON: JAVIER ENRIQUE UCEDA LEON, Y SU ESPOSA RUTH LILIANA ESQUIVES VALDIVIA, CON LE. 16675683, Y DON: MIGUEL ANGEL UCEDA LEON CON LE. 09547002, SOLTERO, Y DE OTRA PARTE COMO COMPRADORES LOS ESPOSOS AUGUSTO MIGUEL UCEDA SENMACHE Y LUCY ARLETY VARGAS ZURITA, CON LE. 16351655 Y 16625740, BAJO LOS TERMINOS SIGUIENTES: PRIMERO: DON: JAVIER ENRIQUE UCEDA LEON, Y SU ESPOSA RUTH LILIANA ESQUIVES VALDIVIA, CON LE. 16675683, Y DON: MIGUEL ANGEL UCEDA LEON, CEDEN EN VENTA A FAVOR DE LOS ESPOSOS AUGUSTO MIGUEL UCEDA SENMACHE Y LUCY ARLETY VARGAS ZURITA, EL CINCUENTA (50%) POR CIENTO DE UN SOLAR UBICADO EN EL DISTRITO DE MONSEFU, PROVINCIA DE CHICLAYO DEPARTAMENTO DE LAMBAYEQUE, AVENIDA EL CEMENTERIO O PALMERAS SIN NUMERO, Y MIDE OCHO METROS CINCUENTA CENTIMETROS LINEALES DE ANCHO (8.50ML), POR TREINTA METROS LINEALES (30ML), DE FONDO HACIENDO UN EXTENSION SUPERFICIAL TOTAL DE DOSCIENTOS CINCUENTICINCO METROS CUADRADOS (255M<sup>2</sup>) ENCERRADO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: POR EL NORTE, HERMANOS UCEDA VARGAS, POR EL SUR, CON PROPIEDAD DE JOSE VALLEJOS, POR EL ESTE, CON HERMANOS VALLEJOS FLORES, POR EL OESTE, CON AV. EL CEMENTERIO (CAMPELINO) PROPIEDAD ADQUIRIDA POR LOS VENEDORES POR COMPRA A LOS ESPOSOS GUILHERMO UCEDA SENMACHE Y CLARA ELENA

SUNARP  
Zona Registral N.º 11 Santa Cruz de Yca  
COPIA INFORMATIVA TITULOS ARCHIVADO  
13 NOV 2019  
SIN VALOR PARA TRAMITE JUDICIAL ADMINISTRATIVO Y/O OTROS

000004

13 NOV 2019

SIN VALOR PARA TRAMITE JUDICIAL  
ADMINISTRATIVO Y/O OTROS



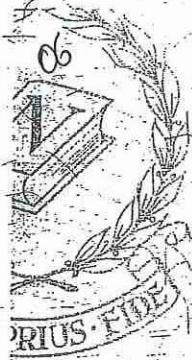
LEON PIZARRO, SEGUN ESCRITURA PUBLICA DE FECHA 04 DE OCTUBRE DE 1995,  
 EXTENDIDA ANTE EL NOTARIO DRA. ISABEL ALVARADO QUIJANO, ENCONTRANDOSE  
 PENDIENTE DE INSCRIPCION, SEGUNDO, EL PRECIO DE VENTA PACTADO DE MUTUO  
 ACUERDO ES LA SUMA DE CUATRO MIL NUEVOS SOLES (S/ 4,000.00) EN EFECTIVO QUE  
 LOS VENEDORES DECLARAN RECIBIR DICHA SUMA A SU SATISFACCION, SIRVIENDO  
 ESTA CLAUSULA DE SUFICIENTE CARTA DE PAGO Y RECIBO EN FORMA, SIN MAS  
 COMPROBANTE DE LA ENTREGA Y RECEPCION DEL DINERO QUE LAS FIRMAS DE AMBAS  
 PARTES CONTRATANTES EN LA PRESENTE MINUTA, SIN RECLAMO ALGUNO QUE HACER CON  
 POSTERIORIDAD POR ESTE CONCEPTO. TERCERO, LOS CONTRATANTES DECLARAN QUE  
 ENTRE EL PRECIO PACTADO Y EL BIEN VENDIDO EXISTE LA MAS PERFECTA  
 EQUIVALENCIA Y QUE SI ALGUNA DIFERENCIA EXISTIERE, QUE DESDE LUEGO NO  
 PERCIBEN, SE HACEN DE ELLA MUTUA GRACIA Y RECIPROCA DONACION RENUNCIANDO  
 DESDE AHORA A CUALQUIER ACCION QUE POR ERROR, DOLO O LESION TIENDA A  
 INVALIDAR EL PRESENTE CONTRATO ASI COMO A LOS PLAZOS PARA INTERPONERLOS.  
 CUARTO, LA VENTA COMPRENDE EL CINCUENTA POR CIENTO DEL SOLAR DESCRITO EN LA  
 PRIMERA CLAUSULA CON SUS AIRES, SUELO, SUBSUELO, ENTRADAS SALIDAS, USOS,  
 COSTUMBRES, SERVIDUMBRES, Y TODO LO QUE POR HECHO Y DERECHO LE CORRESPONDE  
 SIN RESERVA NI LIMITACION ALGUNA. QUINTO, LA VENTA SE HACE LIBRE DE TODO  
 GRAYAMEN NI MEDIDA JUDICIAL QUE LIMITE SU DERECHO, NO OBTANTE ESTA  
 DECLARACION SE COMPROMETEN LOS VENEDORES POR LA EVICCION Y SANEAMIENTO DE  
 LEY EN CASO LO HUBIERE. SEXTO, LOS COMPRADORES DECLARAN QUE CONOCEN Y  
 ACEPTAN EL SOLAR MATERIA DEL PRESENTE DOCUMENTO Y TOMAN POSESION DEL MISMO  
 ASU ENTERA SATISFACCION. SETIMO, AMBOS CONTRATANTES ACEPTAN EL TENOR DEL  
 PRESENTE Y SE RATIFICAN EN TODOS SUS EXTREMOS. CLAUSULA ADICIONAL EL  
 PRESENTE CONTRATO SE ENCUENTRA INAFACTO AL PAGO DE ALCABALA D. LEG. 776.  
 AGREGUE UO SR. NOTARIO LAS FORMALIDADES DE LEY CHICLAYO, 09 DE MAYO DE 1997.

EDO. JAVIER ENRIQUE UCEDA LEON, MIGUEL ANGEL UCEDA LEON, RUTH LILIANA  
 ESQUIVES VALDIVIESO, AUGUSTO MIGUEL UCEDA SENMACHE, LUCY ARLETY VARGAS



SERIE T N° 06837538

000005



SERIE: 2806255

MIL DOSCIENTOS CINCUENTA TRES

ZURITA DR. SEGUNDO QUIJANO ZEVALLOS ABOGADO REG. 994 UN SELLO CONCLUSION  
 FORMALIZADO EL PRESENTE INSTRUMENTO SE INSTRUYERON LOS OTORGANTES DE SU  
 OBJETO POR LA LECTURA QUE DE TODO EL HICIERON DESPUES DE LO CUAL SE  
 AFIRMAN Y RATIFICAN EN SU CONTENIDO ANTE MI DE LO QUE DOY RE-  
 CONSTANCIA LA PRESENTE ESCRITURA SE INICIA EN LA FOJA: 1251 SERIE: 2806251  
 TERMINA EN LA FOJA: 1253 SERIE: 2806255 HABIENDOSE CONCLUIDO EL PROCESO DE  
 FIRMAS CON FECHA: 14-07-97.

*[Signature]*  *[Signature]*   
 JAVIER ENRIQUE UCEDA LEON RUTH LILIANA ESCOBAR VALDIVIA  
*[Signature]*  *[Signature]*  
 MIGUEL ANGEL UCEDA LEON AUGUSTO MIGUEL UCEDA SENMACHE  
*[Signature]* *[Signature]*  
 LUCY ARLETTY VARGAS ZURITA NOTARIO

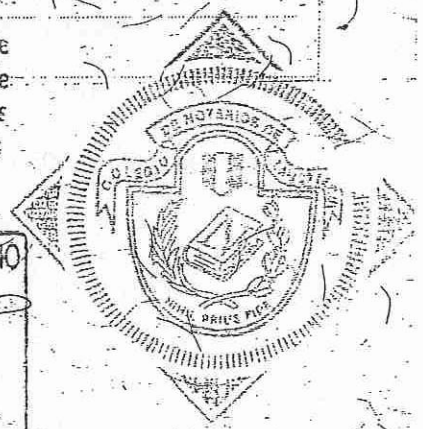
Lo que comunico a Ud. Sr. Registrador para los efectos de inscripción Registral, dejandose constancia que este Instrumento Matriz concuerda con mi Registro de Escrituras Públicas, el que se encuentra Firmada por todos los Intervinientes y que me remito en caso de ser necesario.

Chiclayo 07 OCT 2017 del 20

SUNARP  
 Zona Registral N° II Sur de Chiclayo  
 COPIA INFORMATIVA TITULOS ARCHIVADO  
 13 NOV 2019  
 SIN VALOR PARA TRAMITE JUDICIAL ADMINISTRATIVO Y/O OTROS

WELTI ISABEL ALVARADO QUIJANO  
 NOTARIO ABOGADO  
 CHICLAYO  
 C.N.L. N° 11

WELTI ISABEL ALVARADO QUIJANO  
 NOTARIO - ABOGADO  
 C.N.L. N° 11  
 07 OCT 2017  
 AV. SAN JUAN N° 845 - TELEFAX: 233503  
 CHICLAYO - PERU



AUTORIZACION PARA INSCRIPCION DEL PARTE NOTARIAL EN REGISTROS PUBLICOS  
 SE AUTORIZA A DON MANUEL TORIBIO UCEDA FERRE IDENTIFICADO CON  
 DNI 16560736 PARA QUE PROCEDA A LA PRESENTACION Y TRAMITE DEL PRESENTE PARTE  
 NOTARIAL, BAJO RESPONSABILIDAD DE CONFORMIDAD CON LA CLAUSULA 7ma. DE LAS  
 DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS Y FINALES DEL D. LEG. 1049 DEL 26 DE  
 JUNIO DEL 2008, Y CUYO INSTRUMENTO ES EL N° 745 DE 09=05 DEL 1997 DE M  
 PROTOCOLO NOTARIAL  
 CHICLAYO 07 OCT 2017

WELTI ISABEL ALVARADO QUIJANO  
 NOTARIO ABOGADO  
 CHICLAYO  
 C.N.L. N° 11

*[Signature]*  
 DRA. WELTI ISABEL ALVARADO QUIJANO  
 NOTARIO ABOGADO  
 C.N.L. N° 11

000006

SUNARP  
Zona Registral N° II Sede Chiclayo  
COPIA INFORMATIVA TITULOS ARCHIVADO  
13 NOV 2019  
SIN VALOR PARA TRAMITE JUDICIAL  
ADMINISTRATIVO Y/O OTROS

PARTES

SEÑOR REGISTRADOR PUBLICO

HAGO SABER A UD. QUE ANTE MI DESPACHO SE HA EXTENDIDO LA SIGUIENTE ESCRITURA BAJO EL NUMERO, FOLIO QUE SE DETALLA



NUMERO: MIL DOSCIENTOS VEINTIOCHO

1228

ESCRITURA PUBLICA DE COMPRA VENTA DE UN LOTE DE TERRENO URBANO Y DIVISION Y PARTICION QUE OTORGAN LOS ESPOSOS GUILLERMO UCEDA BETHMACHE CLARA ELENA LEON PIZARRO A FAVOR DE LOS SEÑORES JA VIER ENRIQUE UCEDA LEON MIGUEL ANGEL UCEDA LEON

04/10/95

En la ciudad de Chiclayo, a los cuatro dias del mes de Octubre del año de Mil Novecientos Noventa y cinco, ante mi, ISABEL ALVARADO QUIJANO ABOGADO NOTARIO; sufragante, identificada con Libre ta Electoral Nr. Dieciseis Millones Cuatrocientos Treintidos Mil Doscientos Cincuenta y cuatro (16432254), con Registro Unico del Contribuyente Nro. Diez Treintidos Treintisiete Noventa y siete (10323797), inscrita en el Colegio de Notarios de Lambayeque, con el Numero once. Fueron presentes de una parte, como vendedores, los esposos:



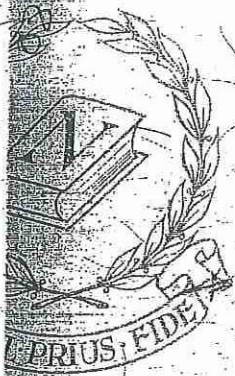
SERIE T N° 06837535

000007



1106648

DOS MIL CUATROCIENTOS VENTISIETE



GUILHERMO UCEDA SENMACHE, Peruano, mayor de edad, casado, Comerciante, sufragante, Identificado con Libreta Electoral Nr. 16559160. CLARA ELENA LEON PIZARRO, Peruana, mayor de edad, casada, de hacer su casa, sufragante, Identificada con Libreta Electoral Nr. 16494283; ambos con domicilio Mariscal Castilla #865 Distrito de Monsefu Provincia de Chiclayo- Departamento de Lambayeque. - y de la otra parte, como compradores, los srs. JAVIER ENRIQUE UCEDA LEON, Peruano mayor de edad, casado con doña; RUTH LILIANA ESQUIVES VALDIVIA, sufragante, Identificado con Libreta Electoral Nr. 16675683; con domicilio San Pablo #188 P.J. Zamora Provincia de Chiclayo- Departamento de Lambayeque. - de Ocupación Comerciante. MIGUEL ANGEL UCEDA LEON Peruano, mayor de edad, soltero, comerciante, sufragante, Identificado con Libreta Electoral Nro. 09547002, con domicilio Av. La Marina Nr. 607 Urb. Sta. Victoria- Provincia de Chiclayo- Departamento de Lambayeque. - Los comparecientes son inteligentes en el Idioma Castellano, quienes se obligan con capacidad, libertad y conocimiento suficiente de conformidad con el examen que les he efectuado de lo que doy fé y me entregan una Minuta de compra venta y División y Partición, firmada y autorizada por letrado, la misma que archivo en su legajo respectivo, con el número de orden correspondiente; cuyo tenor literal es como sigue: MINUTA. SEÑOR NOTARIO. - sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas una de compra venta de un lote de terreno Urbano y División y Partición, que celebran de una parte como vendedores: GUILHERMO UCEDA SENMACHE y CLARA ELENA LEON PIZARRO y como compradores: JAVIER ENRIQUE UCEDA LEON y MIGUEL ANGEL UCEDA LEON; bajo los términos siguientes: PRIMERA. - Por Escritura Pública de fecha: 21 de Noviembre de 1,986, pasada por ante la Notario ISABEL ALVARADO QUIJANO, consta que los srs. GUILHERMO UCEDA SENMACHE y LELY ANTONIA VARGAS ZURITA, compraron a JORGE DANIEL DIAZ CALDERON, un In-

SUNARE  
 COPIA INFORMATIVA  
 13 NOV 2019  
 SIN VALOR PARA TRAMITE JUDICIAL  
 ADMINISTRATIVO Y/O OTROS

000008

TRASLADOS

Zona Registral N° II Sede Chiclayo  
COPIA INFORMATIVA TITULOS ARCHIVADO  
NOTARIALES  
13 NOV 2019  
SIN VALOR PARA TRAMITE JUDICIAL  
ADMINISTRATIVO Y/O OTROS



mueble Solar Urbano, ubicado en el Distrito de Monsefu, Provincia  
de Chiclayo. Departamento de Lambayeque. Av. El Cementerio o Palme  
ras S/N. mide 17ml. Diecisisete Metros Lineales de ancho por 30ml.  
Treinta metros lineales de fondo. Propiedad Inscrita en el as.

Tres de Fojas 408 del R.P.I. Chiclayo. SEGUNDO. Por Escritura Pú  
blica de fecha 12 de Junio de 1,995. doña LELY ANTONIA VARGAS ZU  
RITA, dió en venta a favor de LUIS GUILLERMO UCEDA VARGAS y otros  
el 50% del Inmueble descrito en la primera cláusula. TERCERO.

Con estos antecedentes don GUILLERMO UCEDA SENMACHE, cede en venta  
a favor de don: JAVIER ENRIQUE y MIGUEL ANGEL UCEDA LEON, el cin  
cuenta por ciento del Inmueble descrito en la primera cláusula o sea  
sea una área de DOSCIENTOS CINCUENTECINCO METROS CUADRADOS (255M<sup>2</sup>)

Por la suma de DIEZ MIL NUEVOS SOLES S/. 10,000.00. CUARTO. La  
venta comprende el citado Lote de terreno con sus aires, entradas  
salidas, usos, costumbres, servidumbres y todo lo que por hecho y  
derecho le corresponde sin reserva ni limitación alguna. QUINTO

La venta se hace libre de todo gravamen, ni medida Judicial que  
limite su derecho, no obstante esta declaración se comprometan  
Los vendedores por la evicción y saneamiento de ley en caso lo  
hubiere. SEXTO. Ambos contratantes aceptan el tenor del presen  
te y se ratifican en todos sus extremos. CLÁUSULA ADICIONAL. El

presente contrato se encuentra exento del pago de Impuesto de al  
cabala D. Leg. 776. Agregue Ud. Sr. Notario las formalidades de ley.  
Chiclayo, 4 de Octubre de 1,995. Fdo. GUILLERMO UCEDA SENMACHE, Fdo.  
CLARA ELENA LEON PIZARRO, Fdo. JAVIER ENRIQUE UCEDA LEON, Fdo. MIGUEL

ANGEL UCEDA LEON, Fdo. Dr. SEGUNDO QUIJANO ZEVALLOS, Reg. 994.  
Un Sello. ABOGADO. CERTIFICACION NOTARIAL. ISABEL ALVARADO QUI

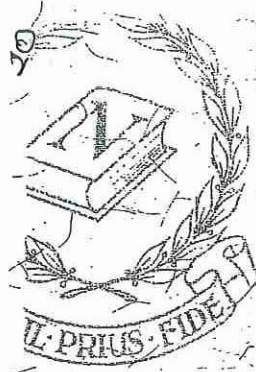
JANO ABOGADO NOTARIO. CERTIFICO. Tener a la vista la Declaración  
Jurada de autoavaluo del Inmueble materia del presente contrato

presentada con fecha: 09.06.1995. Cuyo autoavaluo es de S/. 13,176.



SERIE T N° 06837536

000009



SERIE A.N. 1106646

DOS MIL CUA TROCIENTOS VENTIOCHO

30 Nuevos soles (50%) - CONCLUSION. - Formalizado el presente instrumento, se inscribieron los otorgantes de su objeto por la lectura que de todo él hicieron, despues de lo cual se afirman y ratifican en su contenido y firman ante mi de lo que doy fé. - CONSTANCIA.

La presente Escritura se inicia en la Foja: 2426 Vta - Serie: 1066 50 Vta. - y termina en la Foja: 2428 Serie: 1106646. Habiéndose con cluido el proceso de firmas de este instrumento con fecha: 4-10-95

WELTI ISABEL ALVARADO QUIJANO  
NOTARIO - ABOGADO  
C.N.L. N° 11

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signatures]*  
SUCEDERMO UCEDA SERRACHO  
CLARA E. LEON PIZARRO

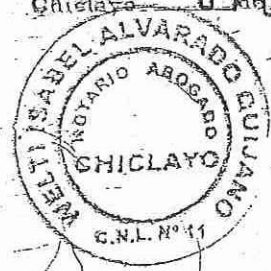
JA VIERA UCEDA LEON  
MIGUEL A. UCEDA LEON

AUTORIZACION PARA INSCRIPCION DEL PARTE NOTARIAL EN REGISTROS PUBLICOS  
SE AUTORIZA A DON MANUEL TORIBIO UCEDA FERRE IDENTIFICADO CON D.N.I. N° 6560736 PARA QUE PROCEDA A LA PRESENTACION Y TRAMITE DEL PRESENTE PARTE NOTARIAL, BAJO RESPONSABILIDAD DE CONFORMIDAD CON LA CLAUSULA 7ma. DE LAS CONDICIONES COMPLEMENTARIAS, TRANSITORIAS Y FINALES DEL D. LEG. 1049 DEL 26 DE JUNIO DEL 2008, CUYO INSTRUMENTO ES EL N° 1228... DEIQ4-10... DEL 04.10.1995 D.E.M. COPIA NOTARIAL

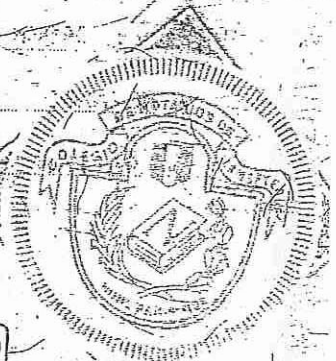
CHICLAYO, 07 OCT. 2017

lo que comunico a Ud. Sr. Registrador para los efectos de inscripción Registral, dejando constancia que este Instrumento Matriz concuerda con mi Registro de Escrituras Públicas, el que se encuentra firmada por todos los Intervinientes al que me remito en caso de ser necesario.

Chiclayo, 07 OCT 2017 del 20



WELTI ISABEL ALVARADO QUIJANO  
NOTARIO - ABOGADO  
C.N.L. N° 11  
07 OCT 2017  
AV. SAENZ PEÑA N° 245 - TELEFAX 233508  
CHICLAYO - PERU



SUNARP  
Zona Registral N° 11 - Surco Chiclayo  
COPIA INFORMATIVA TITULOS ARCHIVADO  
13 NOV 2019  
SIN VALOR PARA TRAMITE JUDICIAL  
ADMINISTRATIVO Y/O OTROS

**Anexo 6.2**  
**Esquela de Observación de fecha 18/10/2017**

**ESQUELA DE OBSERVACION**

**PROPIEDAD INMUEBLE ( PI 004 )**

Nro de TITULO : 2017-02162139  
Fecha de Presentación : 09/10/2017  
Máxima Fecha Reingreso  
y Pago de Mayor Derecho : 28/12/2017  
Fecha de Vencimiento : 08/01/2018  
\*Con prórroga automática según Art. 28 del RGRP

  
.....  
LUIS FERNANDO SANCHEZ CERNA  
Registrador Público  
Zona Registral N° II - Sede Chiclayo



La subsanación debe efectuarse dentro del plazo previsto en el artículo 25° del Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo TUO fue aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 19.05.2012. Procede, asimismo, interponer recurso de apelación, conforme a lo previsto en el artículo 142° y siguientes de la norma antes citada.

14

**Anexo 6.3**  
**Recurso de apelación de fecha 13/11/2019**



**Sumilla:** Interpongo recurso de apelación contra la Esquela de Observación de fecha 18 de octubre de 2017 del Título N° 2017 – 2162139

**Dr. Luis Fernando Sánchez Cerna**  
Registrador Público del Registro de Propiedad Inmueble  
Zona Registral N° II – Chiclayo  
Presente.-



**Manuel Toribio Uceda Ferre**, identificado con DNI N° **16560736**, con domicilio real en Sáenz Peña 603 – Monsefú, y señalando domicilio procesal en la Calle Colón N° 572 Oficina 201 – 204 - Chiclayo, a usted atentamente digo:

**I. PETITORIO**

Interpongo RECURSO DE APELACIÓN contra la Esquela de observación de fecha 18 de octubre de 2017 referida al Título N° 2017 – 2162139, de acuerdo con los fundamentos que a continuación paso a exponer:

**II. FUNDAMENTOS DE HECHO:**

2.1. Mediante Título N° 2017 – 2162139 solicité la inscripción de una COMPRAVENTA de acciones y derechos, acto jurídico contenido en los siguientes documentos:

a) **Escritura Pública N° 1228** de fecha 04 de octubre de 1995 celebrada entre Guillermo Uceda Senmache y su cónyuge Clara Elena León Pizarro a favor de Javier Enrique Uceda León y Miguel Ángel Uceda León; y

b) **Escritura Pública N° 745** celebrada entre éstos últimos a favor de Augusto Miguel Uceda Senmache y Lucy Arlety Vargas Zurita de Uceda; ambas ante Notario Welti Isabel Alvarado Quijano.

2.2. Por Esquela de Observación del 18 de octubre del presente año, se deniega la inscripción señalando que

*"...no se ha inscrito la división y partición del bien, siendo necesario que se inscriba previamente dicho acto. En su defecto, debe aclarar mediante*

H.T. 02 01 - 2017 - 019454  
Fecha : 14/11/2017  
Hora : 11:34:58  
ZONA REGISTRAL II - Sede Chiclayo  
OFICINA CHICLAYO

Calle Colón 572 — Of. 201 — 204, Chiclayo  
T. 979259720 — RPM \*354839  
www.yarlaqueabogados.com

*instrumento público con intervención de las partes contratantes, que en ambos casos, se está transfiriendo la TOTALIDAD de las acciones y derechos que le corresponden a los vendedores..."*

2.3. Al respecto manifestamos que vuestro Despacho dentro de sus facultades de calificación corresponde interpretar el acto jurídico cuya inscripción se solicita.

Así tenemos que el Tribunal Registral en la Resolución N°005-SUNARP-TR-A adopta la posición del maestro Aníbal Torres Vásquez (*Código Civil comentado. Idemsa. 5ta Edición. Lima 2000, p.142-143*), transcribiendo su opinión respecto a la Interpretación finalista del Acto jurídico señalando lo siguiente:

Asimismo, respecto de la interpretación finalista del acto jurídico, el mismo jurista<sup>5</sup> señala que, "(...) Los sujetos realizan actos jurídicos para que produzcan efectos y no para que no los produzcan. (...) la interpretación no puede ser un proceso puramente subjetivo, puesto que una vez perfeccionado el acto jurídico, cobra una cierta autonomía, e impone sus propias exigencias, por lo que si algunas de sus expresiones tienen varios sentidos (expresiones ambiguas), en la duda, deberá entenderse en el más conforme a la naturaleza y objeto del acto, así como a la finalidad perseguida por el agente o agentes, es decir, se debe dar relieve a la función económica y social del tipo de acto jurídico de que se trate y al destino económico del bien materia del acto. Por la misma razón, si alguna de las expresiones admiten diversos sentidos, debe entenderse en el más adecuado para que el acto produzca efectos (principio de conservación del acto), o sea, las estipulaciones o cláusulas se interpretan en el sentido según el cual el acto sea válido y eficaz y no en el sentido según el cual sería inválido o ineficaz. (...)".



En el caso que nos ocupa nos hacemos las siguientes preguntas:

2.4. ¿CUÁL FUE LA INTENCIÓN DE LAS PARTES AL CELEBRAR LOS ACTOS JURÍDICOS CONTENIDOS EN LAS ESCRITURA PÚBLICAS N° 1228 Y N° 745?

La intención es obvia, siendo esta la de desprenderse de la totalidad de los derechos que sobre el inmueble mantienen los vendedores.

Por tanto, no es admisible que el registrador solicite la previa inscripción de la división y partición del bien al tratarse de un régimen de copropiedad y tampoco es necesario una Escritura Pública Aclaratoria, atentando ello con lo señalado en el Artículo 31° del Reglamento general de los Registros Públicos por cuanto "La calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción". Agregando dicha norma que "En el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal



Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro". Sin embargo, en este caso se impide el acceso al Registro sin siquiera señalar específicamente cuál es la norma que en mi rogación se está trasgrediendo, como se advierte del Artículo 32° Inc. "d" del mismo Reglamento.

2.5. Sobre la obligatoriedad de los contratos, el artículo del Código Civil que se señala como fundamento legal de la observación:

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.

La interpretación de esta norma constituye la obligatoriedad que nace de la vinculación de las partes que deciden libremente celebrar un contrato dentro del marco legal.

El contrato que se peticióna inscribir ante los Registros Públicos se ha celebrado válidamente y la común intención de las partes fue la de transferir la totalidad de los derechos de propiedad a la parte compradora y dicha intención es clara, no necesita escritura pública aclaratoria. Por lo tanto, esta norma no sustenta la observación efectuada por el Registrador. 2)

La labor de calificación del Registrador implica confrontar el Título presentado con lo que consta de los asientos de inscripción de la partida registral correspondiente, esto es, las Escrituras Públicas N°1228 y 745 respecto de la Ficha N°29326 de la Oficina Registral de Chiclayo, cuya Rubro "C": "Títulos de Dominio" relata: 3)

**c) TITULOS DE DOMINIO**

1.- **PROPIETARIOS:** Don **GUILLEMO UCEDA SEMACHE** es propietario del 50% de este inmueble y **LUIS GUILLERMO, LUIS ENRIQUE, los menores JOE LOUIS, AUGUSTO MIGUEL UCEDA VARGAS** del 50% restantes.- Chiclayo, 10 de Diciembre de 1997.-  
*[Signature]*  
**Angel Freddy Torres Rios**





Ahora bien, para poder establecer la confrontación de la Ficha arriba mencionada con la Escritura Pública N° 1228, es necesario indicar los siguientes antecedentes:

Guillermo Uceda Senmache y Lely Antonia Vargas Zurita compraron a Jorge Daniel Díaz Calderón un inmueble solar urbano ubicado en el distrito de Monsefú, Chiclayo inscrito en el Asiento 003 de Fojas 408 del Registro de Propiedad Inmueble de Chiclayo; entendiéndose entonces que el bien está sujeto a un régimen de copropiedad, y en virtud del artículo 970° del Código Civil, se presumen que las cuotas de los copropietarios son iguales, es decir, que a Guillermo Uceda Senmache le correspondía 50% de las acciones y derechos y a Lely Antonia Vargas Zurita el otro 50%. Así las cosas, Lely Antonia transfiere su 50% a favor de Luis Guillermo, Luis Enrique, Joe Louis y Augusto Miguel Uceda Vargas tal como consta en la Ficha 29326 arriba descrita.

#### 2.6. SOBRE ESCRITURA PÚBLICA N° 1228:

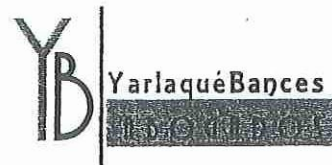
En dicha Escritura se señala en el título que se trata de una "ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA DE UN LOTE DE TERRENO URBANO Y DIVISIÓN Y PARTICIÓN". Se consigna además que el 50% corresponde a 255 m<sup>2</sup>, sin embargo no puede determinarse que a partir de ello que se trata de compraventa de una parte determinada físicamente del terreno. Lo que si no queda duda es que los vendedores transferían a sus compradores la totalidad de los derechos que sobre el inmueble mantenían.

Análogamente, debe entenderse que cuando en la Cláusula Primera de la Escritura N° 745 se señala: "Don Javier Enrique Uceda y su esposa Ruth Liliana Esquives Valdivia, y don Miguel Angel Uceda León, ceden en venta a favor de los esposos Augusto Miguel Uceda Senmache y Lucy Arlety Vargas Zurita el cincuenta (50%) por ciento de un solar ubicado en el distrito de Monsefú...", lo que en buena cuenta se transfiere es la totalidad de acciones y derechos adquiridos mediante la Escritura Pública N° 1228, por cuanto es esa la voluntad del transferente y dicha manifestación de voluntad no puede ser condicionada por la administración pública a través del registrador público

#### 2.7. LA ESQUELA DE OBSERVACIÓN

El Registrador público señala que se debe inscribir la división y partición o en todo caso aclarar que se trata de acciones y derechos; de lo cual se colige que para el Registrador no se ha podido determinar indubitablemente que se trate de una disposición de una parte física del bien y tampoco que las Escrituras versen sobre acciones y derechos. Entonces, siendo que el presente caso, la interpretación literal que señala el artículo 168° del Código Civil ha sido insuficiente para establecer el real contenido del contrato, resulta aplicable lo dispuesto por el artículo 169°:

Oficial B. Uceda



"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" en concordancia con el artículo 170° del mismo dispositivo normativo:


"Las expresiones que tengan varios sentidos deben entenderse en el más adecuado a la naturaleza y al objeto del acto".

Conforme a las reglas de interpretación del acto jurídico, cuando surjan dudas sobre el sentido del mismo, debe ser interpretado sistemáticamente atribuyéndose el sentido que resulte del conjunto de las cláusulas y atendiendo a la finalidad perseguida por las partes.

Al respecto, Aníbal Torres Vásquez<sup>1</sup> señala:

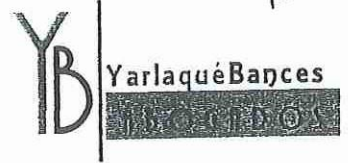
*"Si los términos del acto jurídico son claros, no dejan duda sobre la voluntad real del agente, se estará necesariamente a su sentido literal, pero si estos términos son contrarios a la voluntad del agente, tiene que prevalecer ésta...La voluntad real del agente o la voluntad común de las partes cuando el acto es bilateral o plurilateral debe ser reconstruida apreciando el comportamiento anterior, simultáneo y posterior a la conclusión del acto"*.

*"El acto jurídico no es una suma de estipulaciones o cláusulas, éstas no están yuxtapuestas sin ninguna interrelación, sino como se desprende del art. 169 constituyen un todo coherente y orgánico, no son contradictorios sino interdependientes, por lo que han de interpretarse las unas por medios de las otras..."*



Por lo tanto, el acto jurídico contenido en ambas Escrituras debe ser interpretado atendiendo no solo a lo que se haya expresado textualmente en ellas sino que, además debe considerarse todas las circunstancias que ayuden a esclarecer la verdadera intención de las partes. Así, podemos decir que la voluntad de las partes al celebrar dichas compraventas era la transferencia de "acciones y derechos" y ello se refuerza por su comportamiento a pesar que de la lectura de las cláusulas (en la que se describe el área y linderos del bien) podrían suponer que se trata de la venta de una parte física, pues en la realidad nunca se hizo una división física del bien sino que se ha venido disponiendo de él, hasta la actualidad, dentro del marco de una copropiedad.

<sup>1</sup> TORRES VASQUEZ, Anibal. Acto jurídico. 3ra edición. Lima 2006, p. 485 – 486.



19

Conforme se ha determinado, la común intención de las partes mediante el acto jurídico en debate puede tipificarse como una compraventa de acciones y derechos, al margen del nombre que se le haya dado, pues el primigenio vendedor (Guillermo Uceda Senmache), en calidad de copropietario del 50% de acciones y derechos de la totalidad del bien, ha cedido la totalidad de los mismos a favor de los compradores referidos no haciendo referencia alguna de que conserva algún porcentaje del bien. En consecuencia, resulta aplicable artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos: "...En el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro". Así, en caso como el presente, debe propenderse la inscripción pues de la interpretación del acto jurídico se puede salvar los efectos jurídicos que pretendía lograr.

Finalmente, cabe citar la parte final del numeral 3 de la Resolución N° 383-2011-SUNARP-TR-A:

*"Si no obstante aplicados éstos métodos de interpretación no se llega a establecer la voluntad de las partes, el acto jurídico debe ser materia de aclaración..."*

En efecto, solo procederá la aclaración cuando a pesar de aplicar las reglas de interpretación que hemos expuesto en el presente recurso no se puede determinar la voluntad de las partes para celebrar determinado acto jurídico; como lógica conclusión, si en el caso concreto se ha demostrado que los vendedores quisieron transferir la totalidad de sus derechos que tenían sobre el inmueble, no se debe exigir tal aclaración.

### III. FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Código Civil

Interpretación del Acto Jurídico

Interpretación objetiva

- 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.

Interpretación sistemática

- 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.

Interpretación integral

- Artículo 170.- Las expresiones que tengan varios sentidos deben entenderse en el más adecuado a la naturaleza y al objeto del acto.

IV. ANEXOS

- 1-A Copia de DNI
- 1-B Copia de la Escuela de Observación
- 1-C Original del Certificado Literal de la Ficha N° 29326
- 1-D Copia de la Escritura Pública N° 1228
- 1-E Copia de la Escritura Pública N° 745
- 1.F. Resolución N°005-SUNARP-TR-A
- 1.G. Constancia de habilidad



**POR TANTO:**

Solicito a usted Sr. Registrador, tener por interpuesto el presente recurso de apelación y conforme al trámite de ley, elevar lo actuado al Tribunal Registral.

Autoriza el presente recurso el abogado José Antero Yarlaqué Bances, con Registro ICAL N° 2859.

Chiclayo, 13 de noviembre del 2017

*Jose A. Bances*



*Jose A. Bances*

*Jose A. Bances*

**JOSE A. YARLAQUE BANCES**  
**ABOGADO**  
**ICAL 2859**



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 102-2018-SUNARP-TR-T

Trujillo, 13 de febrero de dos mil dieciocho.

**APELANTE** : **MANUEL TORIBIO UCEDA FERRE**  
**TITULO** : **2162139 del 9.10.2017.**  
**RECURSO** : **454-2017**  
**PROCEDENCIA** : **ZONA REGISTRAL N° II – SEDE CHICLAYO**  
**REGISTRO** : **PREDIOS DE CHICLAYO**  
**ACTO ROGADO** : **COMPRAVENTA**  
**SUMILLA** :

***Transferencia de acciones y derechos***

*Procede la inscripción de la compraventa de cuotas ideales de un predio si ello consta en el título, aun cuando también conste en el título la porción material que representan dichas alícuotas, por cuanto el acto materia de inscripción no está referido a la independización de una parte del predio, sino al registro de un porcentaje o cuota ideal que corresponderá al copropietario adquirente de las acciones y derechos que recaen sobre todo el inmueble.*



**I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:**

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compraventa que otorga Guillermo Uceda Senmache a favor de la sociedad conyugal conformada por Javier Enrique Uceda León y Ruth Liliana Esquives Valdivia, y Miguel Ángel Uceda León; y de la compraventa otorgada por éstos últimos a favor de la sociedad conyugal conformada por Augusto Miguel Uceda Senmache y Lucy Arlety Vargas Zurita, respecto del 50% de acciones y derechos del predio inscrito en la partida electrónica N° 02019963 del Registro de Predios de Chiclayo.

Para dicho efecto, se adjuntó la siguiente documentación:

- Parte notarial de escritura pública de compraventa N° 1228 del 4.10.1995 extendido ante notaria de Chiclayo Isabel Alvarado Quijano.
- Parte notarial de escritura pública de compraventa N° 745 del 9.5.1997 extendido ante notaria de Chiclayo Isabel Alvarado Quijano.



53

# RESOLUCIÓN N.º 102-2018-SUNARP-TR-T

## II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue observado por el registrador público del Registro de Predios Luis Fernando Sánchez Cerna el 18.10.2017. El tenor de esta decisión se reproduce a continuación: —

«Señor(es): MANUEL TORIBIO UCEDA FERRE

En relación con dicho título, manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observación(es), acorde con la(s) norma(s) que se cita(n):

I. ACTO SOLICITADO: COMPRAVENTA

II. ANTECEDENTE REGISTRAL: 02019963

III. RAZONES PARA OBSERVAR:

Se solicita inscribir dos compraventas respecto del 50% de un solar ubicado en el Distrito de Monsefú e inscrito en la P.E. N° 02019963 del Registro de Predios de Chiclayo, celebrado entre GUILLERMO UCEDA SENMACHE y su cónyuge CLARA ELENA LEÓN PIZARRO a favor de JAVIER ENRIQUE UCEDA LEÓN, RUTH LILIANA ESQUIVES VALDIVIA y MIGUEL ÁNGEL UCEDA LEÓN, y entre estos a favor de AUGUSTO MIGUEL UCEDA SENMACHE y LUCY ARLETY VARGAS ZURITA DE UCEDA. Revisada la documentación presentada y el antecedente registral, se emiten las siguientes observaciones:

1. Que revisadas las Escrituras Públicas presentadas (Esc. Pub. N° 1228 y Esc. Pub. N° 745) se advierte que se está vendiendo el 50% del inmueble inscrito en la P.E. N° 02019963, con un área de 255 m2; sin embargo, revisada la mencionada partida se advierte que no se ha inscrito la división y partición del bien, siendo necesario que se inscriba previamente dicho acto.
2. En su defecto, debe aclarar mediante instrumento público con intervención de las partes contratantes, que, en ambos casos, se está transfiriendo la TOTALIDAD de las acciones y derechos que corresponden a los vendedores. Sírvase subsanar conforme corresponda.

Pendiente de calificación según subsane.

(...))».

## III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El señor Uceda interpuso recurso de apelación mediante escrito autorizado por el abogado José A. Yarlaqué Bances. Los fundamentos de la impugnación se resumen a continuación:

- ¿Cuál fue la intención de las partes al celebrar los actos jurídicos contenidos en las escrituras públicas N° 1228 y N° 745?

La intención es obvia, siendo la de desprenderse de la totalidad de los derechos que sobre el inmueble mantienen los vendedores. Por tanto no es admisible que el registrador solicite la previa inscripción de la división y partición del bien al tratarse de un régimen de copropiedad y tampoco es necesario una escritura pública aclaratoria, atentando ello con lo señalado en el artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos. Sin embargo, en este caso se impide el acceso al Registro sin siquiera señalar específicamente cuales la norma que en mi rogación se está transgrediendo, como se advierte del artículo 32 inc. d) del mismo Reglamento:

SUNARP  
 Zona Registral N° II - Surco - Chiclayo  
 COPIA INFORMATIVA. TÍTULOS ARCHIVADO  
 13 NOV 2019  
 SIN VALOR PARA TRAMITE JUDICIAL ADMINISTRATIVO Y/O OTROS

000046

- El contrato que se peticiona inscribir ante los Registros Públicos se ha celebrado válidamente y la común intención de las partes fue la de transferir la totalidad de los derechos de propiedad a la parte compradora y dicha intención es clara, no necesita escritura pública aclaratoria.
- El registrador público señala que se debe inscribir la división y partición o en todo caso aclarar que se trata de acciones y derechos; de lo cual se colige que para él no se ha podido determinar indubitablemente que se trate de una disposición de una parte física del bien y que tampoco las escrituras versen sobre acciones y derechos. Entonces, siendo que el presente caso, la interpretación literal que señala el artículo 168 del Código Civil ha sido insuficiente para establecer el real contenido del contrato, resulta aplicable lo dispuesto por el artículo 169.
- Conforme a las reglas de interpretación del acto jurídico, cuando surjan dudas sobre el sentido del mismo, debe ser interpretado sistemáticamente atribuyéndose el sentido que resulte del conjunto de las cláusulas y atendiendo a la finalidad perseguida por las partes.
- Podemos decir que la voluntad de las partes al celebrar dichas compraventas era la transferencia de «acciones y derechos» y ello se refuerza por su comportamiento a pesar que de la lectura de las cláusulas (en la que se describe el área y linderos del bien) podrían suponer que se trata de la venta de una parte física, pues en la realidad nunca se hizo una división física del bien sino que se ha venido disponiendo de él, hasta la actualidad dentro del marco de una copropiedad.

**IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:**

El predio materia de la presente apelación consta inscrito en la partida electrónica N° 02019963 del Registro de Predios de Chiclayo correspondiente al inmueble ubicado en avenida El Campesino n° 412 del distrito de Monsefú, provincia de Chiclayo.

**PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:**

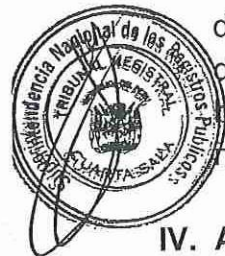
Interviene como ponente la vocal (s) Rosa Isabel Bautista Ibáñez. Consecuentemente, estando a lo expuesto por el apelante y la primera instancia registral, corresponde determinar lo siguiente:  
- ¿En el caso recurrido cuál es el objeto de transferencia?

**ANÁLISIS:**

1. Conforme a lo dispuesto por el artículo IV<sup>1</sup> del TULO del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) es necesario

<sup>1</sup> IV. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

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.



SUNARP  
Zona Registral N° II - Serie Chiclayo  
COPIA INFORMATIVA TÍTULOS ARCHIVADO  
13 NOV 2019  
SIN VALOR PARA TRAMITE JUDICIAL ADMINISTRATIVO Y/O OTROS

55

# RESOLUCIÓN N.º 102-2018-SUNARP-TR-T

determinar los bienes y derechos objeto de los actos jurídicos que se presenten al Registro. Por ello, en todo título en el que se solicita la inscripción de la transferencia de un bien debe constar de manera clara cuál es el bien que se transfiere.

Al estar identificado el bien objeto de transferencia podremos determinar cuál es la partida que le corresponde en el Registro conforme al principio de folio real con la cual el registrador podrá evaluar si se cumple con el principio de tracto sucesivo y si existen obstáculos en la partida que impidan su inscripción.

2. En esa línea, es obligación del registrador confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción en la partida registral en la que habrá de practicar la inscripción y, complementariamente, con los antecedentes registrales, sin perjuicio de la legitimación de aquellos como está dispuesto en el literal a) del artículo 32 del RGRP<sup>2</sup>.
3. Con relación al derecho inscrito del vendedor, éste 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 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.

En una transferencia, 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.

4. El artículo 96 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (en adelante RIRP), con relación a la transferencia de cuotas ideales, establece lo siguiente:

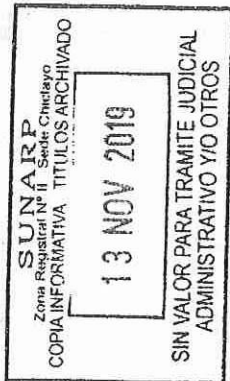
**«Artículo 96.- Transferencia de cuotas ideales de un predio**

<sup>2</sup> Artículo 32.- Alcances de la calificación

El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

- a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos. En caso de existir discrepancia en los datos de identificación del titular registral y del sujeto otorgante del acto, el Registrador, siempre que exista un convenio de interconexión vigente, deberá ingresar a la base de datos del RENIEC, a fin de verificar que se trata de la misma persona;
- b) Verificar la existencia de obstáculos que emanen de la partida en la que deberá practicarse la inscripción, así como de títulos pendientes relativos a la misma que puedan impedir temporal o definitivamente la inscripción.

(...)





*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, 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.***» (Lo resaltado es nuestro)

Esta disposición tiene por finalidad publicitar con precisión los alcances del derecho inscrito, para brindar una información completa a terceros.

5. La determinación del derecho real es uno de los contenidos del principio de especialidad regulado en el numeral IV del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, así como en el artículo 4 y en el precitado artículo 96 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Con relación a dicho principio, Manzano Solano<sup>3</sup> 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 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 sobre el bien, porcentaje que deberá guardar relación con lo publicitado por el Registro. En este sentido, lo que el Registro hace es efectuar la publicidad registral del acto traslativo a fin que los terceros puedan saber quién es el copropietario y la cuota ideal que le corresponde sobre el bien.

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



<sup>3</sup> MANZANO SOLANO, Antonio. Derecho Registral Inmobiliario para la 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, pp. 405-406.

<sup>4</sup> Artículo 2022 del Código Civil.- 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 aquel a quien se opone.

Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común.

57

## RESOLUCIÓN N.º 102-2018-SUNARP-TR-T

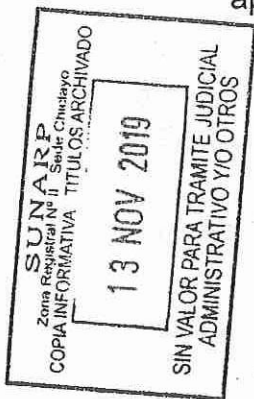
Asimismo, en virtud del principio de legitimación contenido en el artículo 2013 del Código Civil<sup>5</sup> y en el numeral VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, se presume que el asiento registral es exacto, válido y faculta al titular registral a actuar conforme a su contenido, es decir, que en los supuestos de transferencias de cuotas ideales de predios se va a presumir que los porcentajes expresados en los asientos registrales corresponden al derecho de copropiedad y en tal sentido podrán ser materia de actos jurídicos dispositivos o de gravamen.

7. Por tanto, resulta claro que el porcentaje de cuota ideal del que es titular el copropietario es el que figura en la partida registral. El porcentaje del cual señale ser propietario el vendedor no modifica el porcentaje inscrito del que es titular: puede señalar en la escritura que es propietario único o de una cuota mayor o menor a la que en realidad tiene conforme a la partida. Incluso, puede no señalar en la escritura, cuál es el porcentaje del que es titular.

En tal sentido, el dato relevante para efectos registrales es el porcentaje que se transfiere, 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 y no a lo que el transferente manifiesta tener.

8. Dicho esto, pasaremos a analizar los documentos conformantes del título venido en grado de apelación.

- Parte notarial de escritura pública de compraventa N° 1228 del 4.10.1995 extendido ante notaria de Chiclayo Isabel Alvarado Quijano, en el cual se aprecia el siguiente tenor:



«(...)

PRIMERA.- Por Escritura Pública de fecha 21 de Noviembre de 1986, pasado por ante la Notaria Isabel Alvarado Quijano, consta que los srs. GUILLERMO UCEDA SENMACHE y LELY ANTONIA VARGAS ZURITA, compraron a JORGE DANIEL DIAZ CALDERÓN, un inmueble Solar Urbano, ubicado en el Distrito de Monsefú, Provincia de Chiclayo, Departamento de Lambayeque AV. El Cementerio o Palmeras S/N (...)

SEGUNDA.- Por Escritura Pública de fecha 12 de Junio de 1995 doña LELY ANTONIA VARGAS ZURITA, dio en venta a favor de LUIS GUILLERMO UCEDA VARGAS y otros el 50% del inmueble descrito en la

<sup>5</sup> Artículo 2013 del Código Civil. 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.

primera cláusula.- TERCERO.- Con estos antecedentes don **GUILLERMO UCEDA SENMACHE**, cede en venta a favor de don: **JAVIER ENRIQUE Y MIGUEL ANGEL UCEDA LEÓN**, el cincuenta por ciento del inmueble descrito en la primera cláusula o sea un área de DOSCIENTOS CINCUENTICINCO METROS CUADRADOS (225M2) (...)» (Lo resaltado es nuestro).

De lo expuesto en las cláusulas citadas se aprecia que el vendedor Guillermo Uceda Senmache transfiere el porcentaje del 50% de acciones y derechos que ostenta en el inmueble a favor de Miguel Ángel Uceda León y la sociedad conyugal conformada por Javier Enrique Uceda León y Ruth Liliana Esquivés Valdivia<sup>6</sup>.

- Parte notarial de escritura pública de compraventa N° 745 del 9.5.1997 extendido ante notaria de Chiclayo Isabel Alvarado Quijano, en el cual se aprecia el siguiente tenor:

«(...)

PRIMERO. Don **Javier Enrique Uceda León** y su esposa **Ruth Liliana Esquivés Valdivia** con L.E. 16675683; y Don **Miguel Ángel Uceda León**, ceden en venta a favor de los esposos **Augusto Miguel Uceda Senmache** y **Lucy Arlety Vargas Zurita**, el cincuenta (50%) por ciento de un Solar ubicado en el Distrito de Monsefú, Provincia de Chiclayo, Departamento de Lambayeque, Avenida El Cementerio o Palmeras sin número».

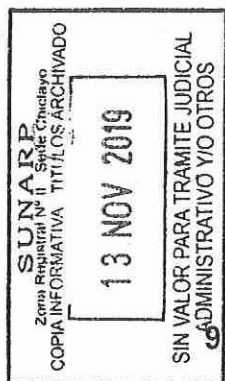
Como es de verse, en la presente escritura pública se ha transferido el 50% de acciones y derechos del inmueble, siendo ahora los propietarios la sociedad conyugal conformada por Augusto Miguel Uceda Senmache y Lucy Arlety Vargas Zurita respecto al 50% de acciones y derechos que inicialmente correspondían a Guillermo Uceda Senmache sobre el total del inmueble máxime si señala que equivale a 255 m2 por lo que se desprende que el vendedor transfiere la totalidad de sus derechos y acciones.

En ese orden de ideas, esta Sala concluye que no es necesario que se realice división y partición alguna, debiendo además tenerse en cuenta que el término división y partición<sup>7</sup> refiere a la materialización de la cuota ideal, esto es a la determinación física del predio, lo que importa la finalización de

<sup>6</sup> Se deja constancia que la introducción de l parte notarial de la escritura pública N° 1228, Javier Enrique Uceda León y Ruth Liliana Esquivés Valdivia tienen la calidad de casados.

<sup>7</sup> Conforme al artículo 922 del Código Civil, la copropiedad se extingue, entre otras causales, por división y partición del bien común.

Artículo 983 del Código Civil: Por la partición permutan los copropietarios, cediendo cada uno el derecho que tiene sobre los bienes que no se le adjudiquen a cambio del derecho que le ceden en los que se le adjudican.



59

## RESOLUCIÓN N.º 102-2018-SUNARP-TR-T

la copropiedad, mas no la transferencia del porcentaje de cuota ideal que a cada copropietario le corresponde como ocurre en el caso alzado.

Por tanto, debe **revocarse la observación** formulada por el registrador.

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

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

### VII. RESOLUCIÓN:

**REVOCAR** la observación decretada al título alzado y **DISPONER** su inscripción por los fundamentos expuestos en la presente resolución, previa verificación de la liquidación que corresponda.

Firmado:

**DANIEL F. MONTOYA LÓPEZ – Presidente**


**WALTER E. MORGAN PLAZA – Vocal**

**ROSA I. BAUTISTA IBÁÑEZ – Vocal(s)**

**Lo que notifico a usted para los fines de ley.**

**Trujillo, 13 de febrero del año dos mil dieciocho.**



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

61




ZONA REGISTRAL N° II - SEDE CHICLAYO  
OFICINA REGISTRAL CHICLAYO  
N° Partida: 02019963

**INSCRIPCION DE REGISTRO DE PREDIOS  
AV EL CAMPESINO NUM 412  
MONSEFU**

**REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE  
RUBRO: TITULOS DE DOMINIO  
C00001**

**COMPRAVENTA DE ACCIONES Y DERECHOS.-** A favor de **JAVIER ENRIQUE UCEDA LEON**, identificado con L.E. N° 16675683, casado con **RUTH LILIANA ESQUIVES VALDIVIA** y **MIGUEL ANGÉL UCEDA LEON**, soltero e identificado con L.E. N° 09547002, en mérito a la **VENTA** de la **TOTALIDAD (50 %)** de las acciones y derechos que sobre el predio inscrito en la presente partida electrónica le correspondía a su anterior copropietario **GUILLERMO UCEDA SENMACHE**, por el precio pagado de **S/ 10,000.00 nuevos soles**. Así consta en la **ESCRITURA PÚBLICA N° 1228** del 04/10/1995 otorgada ante Notario Welti I. Alvarado Quijano, de la ciudad de Chiclayo.

El título fue presentado el 09/10/2017 a las 12:08:10 PM horas, bajo el N° 2017-02162139 del Tomo Diario 0030. Derechos cobrados S/ 92.00 soles con Recibo(s) Número(s) 00010851-686.-CHICLAYO, 23 de Febrero de 2018.

  
**Luis Dandy Esquivel Leon**  
Registrador Público (a)  
Zona Registral N° II - Sede Chiclayo.

**SUNARP**  
Zona Registral N° II - Sede Chiclayo  
COPIA INFORMATIVA TITULOS ARCHIVADO  
**13 NOV 2019**  
SIN VALOR PARA TRAMITE JUDICIAL  
ADMINISTRATIVO Y/O OTROS




ZONA REGISTRAL N° II - SEDE CHICLAYO  
OFICINA REGISTRAL CHICLAYO  
N° Partida: 02019963

**INSCRIPCION DE REGISTRO DE PREDIOS  
AV EL CAMPESINO NUM 412  
MONSEFU**

**REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE  
RUBRO: TITULOS DE DOMINIO  
C00002**

**COMPRAVENTA DE ACCIONES Y DERECHOS.-** A favor de la sociedad conyugal conformada por **AUGUSTO MIGUEL UCEDA SENMACHE**, identificado con L.E. N° 16551655 y **LUCY ARLETY VARGAS ZURITA DE UCEDA**, identificada con L.E. N° 16625740; en mérito a la **VENTA** de la **TOTALIDAD (50 %)** de las acciones y derechos que sobre el predio inscrito en la presente partida electrónica le correspondían a sus anteriores copropietarios **JAVIER ENRIQUE UCEDA LEON**, **RUTH LILIANA ESQUIVES VALDIVIA** y **MIGUEL ANGEL UCEDA LEON**, por el precio pagado de **S/ 4,000.00 nuevos soles**. Así consta en la **ESCRITURA PÚBLICA N° 745** del 09/05/1997 otorgada ante Notario Welti I. Alvarado Quijano, de la ciudad de Chiclayo.

El título fue presentado el 09/10/2017 a las 12:08:10 PM horas, bajo el N° 2017-02162139 del Tomo Diario 0030. Derechos cobrados S/ 92.00 soles con Recibo(s) Número(s) 00010851-686.-CHICLAYO, 23 de Febrero de 2018.

  
**Luis Dandy Esquivel Leon**  
Registrador Público (e)  
Zona Registral N° II - Sede Chiclayo.

**SUNARP**  
Zona Registral N° II - Sede Chiclayo  
COPIA INFORMATIVA TITULOS ARCHIVADO  
**13 NOV 2019**  
SIN VALOR PARA TRAMITE JUDICIAL  
ADMINISTRATIVO Y/O OTROS