



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN No. - 1185 - 2022-SUNARP-TR

Lima, 30 de marzo de 2022

**APELANTE** : **MARÍA DEL CARMEN CHUQUIURE VALENZUELA,**  
**Notaria de Lima.**  
**TÍTULO** : N° 3475668 del 10/12/2021.  
**RECURSO** : Escrito presentado al Registro el 25/2/2022.  
**REGISTRO** : Predios de Lima.  
**ACTO** : Compraventa.  
**SUMILLA** :

#### **FACULTADES DE DISPOSICIÓN**

El poder otorgado para disponer de la totalidad del predio faculta al apoderado para disponer de las unidades inmobiliarias que se hayan independizado posteriormente del mismo inmueble.

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

Con el título venido en grado de apelación se solicita, mediante el Sistema de Intermediación Digital (SID-SUNARP), la inscripción de la compraventa otorgada por Saúl Hermes Gálvez Herrera, por derecho propio y en representación de Samuel Anderson Gálvez Breña, Saúl Alejandro Gálvez Breña, Susana Alfa Gálvez Breña y Sarina Alfa Gálvez Breña, según facultades inscritas en la partida electrónica N° 13968727 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima, a favor de Angélica Zoyla Soriano Castro, respecto del predio registrado en la partida electrónica N° 14836703 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto, se presentó el parte notarial de la escritura pública de compraventa del 3/3/2021 otorgada ante notaria de Lima María del Carmen Chuquiure Valenzuela.

Con el reingreso del 1/2/2022, se adjuntó escrito de subsanación suscrito por notaria de Lima María del Carmen Chuquiure Valenzuela.

#### **II. DECISIÓN IMPUGNADA**

La registradora pública del Registro de Predios de Lima Bernita Vergara Soria formuló observación en los siguientes términos:

## RESOLUCIÓN No. - 1185 - 2022-SUNARP-TR

“Señor(es):

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

Subsiste la observación de fecha anterior por cuanto:

Revisada la partida electrónica N° 13968727 del Registro de Mandatos, no se aprecian facultades expresas para que el apoderado intervenga en representación de sus poderdantes a efectos de la venta del inmueble materia de esta rogatoria, lo que deberá constar expresamente en el poder que se otorgue, a efectos de una adecuada calificación. Subsánese adjuntando de ser el caso la escritura pública ratificatoria respectiva.

Base Legal: art. 156 y 2011 del CC y arts. 31 y 32 del TUO del RGRP.

Al reingreso se adjunta escrito en el cual se señala que el poder se otorgó respecto al antecedente registral (matriz) del inmueble materia de esta rogatoria, por lo que deberá considerarse que el poder se otorgó también para el inmueble materia de compraventa; sin embargo, deberá tenerse en cuenta que tratándose de un acto de disposición el poder deberá constar de manera indubitable, lo que no se da en el presente caso, si se tiene en cuenta que de la partida mencionada se aprecia que el poder se otorgó expresamente para la venta de determinados inmuebles, entre ellos el sublote 4 que forman parte del inmueble matriz mencionado y en ese caso se otorgó el poder respecto a la venta de dicha matriz, pero al haberse efectuado la independización de dicho inmueble, éste ha sufrido modificaciones físicas y registrales, por lo que el poder otorgado ya no se adecúa a los antecedentes registrales y en ese sentido es que se ha formulado la presente observación.”

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La apelante fundamenta su recurso señalando, entre otros argumentos, lo siguiente:

- La negativa a inscribir mi título por la primera instancia registral resulta infractora del ordenamiento jurídico y registral conforme detallo a continuación y que perjudica el ingreso de mi título al Registro, y que la argumentación expuesta en el levantamiento de observaciones considero que no ha sido cabalmente merituada por dicha instancia.

- El poder otorgado al señor Saúl Hermes Gálvez Herrera, debidamente inscrito en la partida N° 13968727 del Registro de Personas Naturales de Lima, se ha realizado merced del título archivado N° 2017-2227908 del 17/10/2017 y comprende la facultad de disponer del Sector El Manzano Negritillo Lote 4, concerniente al Sub Lote 4 A, del distrito de Santo Domingo de los Olleros, provincia de Huarochirí, departamento de Lima, inscrito en la partida N° 13205384 del Registro de Predios de Lima.

- Se debe tener en cuenta que el predio materia de transferencia se independizó de la partida N° 14431257 y éste a su vez de la partida matriz

## RESOLUCIÓN No. - 1185 - 2022-SUNARP-TR

N° 13205384 del Registro de Predios de Lima, por lo que el apoderado al cual se le otorgó facultades de venta sobre el predio matriz también tiene facultades suficientes a efectos de poder transferir los predios independizados.

- Es factible mencionar que las unidades inmobiliarias que emanaron de la independización del Sub Lote 4 A (predio matriz inscrito en la partida N° 13205384), casi en su totalidad ya han accedido al Registro en base al mismo poder inscrito en la partida N° 13968727 del Registro de Personas Naturales.

- No existe entonces fundamento en la observación que se ha realizado a mi rogatoria dado que la primera instancia registral impone una arbitraria calificación restrictiva al poder otorgado para disponer del predio Sub Lote 4 A de 2944.62 m<sup>2</sup>, pese a que las independizaciones de este Sub Lote como el de mi rogatoria, que es el Sub Lote 4 A-3 de 160.00 m<sup>2</sup>, son parte de ella. Es decir, si le aprueban al apoderado que disponga del área total y luego el área total se independiza, como no puede disponer el apoderado de una porción de ella máxime si ya dispuso, y obra inscrita, la independización del Sub Lote 4 A-3.

#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

##### **Registro de Predios:**

##### **Partida electrónica N° 14836703 del Registro de Predios de Lima**

En la citada partida se registró el inmueble constituido por el Sub Lote 4A-3 del Sector El Manzano Negritillo, del distrito de Santo Domingo de Olleros, provincia de Huarochirí, departamento de Lima.

En el asiento C00001 consta inscrito el dominio del predio a favor de Saúl Hermes Gálvez Herrera, Susana Alfa Gálvez Breña, Saúl Alejandro Gálvez Breña, Sarina Alfa Gálvez Breña y Samuel Anderson Gálvez Breña.

Dicho predio se independizó de la partida electrónica N° 14431257 del Registro de Predios de Lima.

##### **Partida electrónica N° 14431257 del Registro de Predios de Lima**

En la citada partida consta inscrito el inmueble constituido por el área remanente del Sub Lote 4 A del Sector El Manzano Negritillo, del distrito de Santo Domingo de Olleros, provincia de Huarochirí, departamento de Lima.

Dicho predio se independizó de la partida matriz N° 13205384 del Registro de Predios.

## RESOLUCIÓN No. - 1185 - 2022-SUNARP-TR

Mediante título archivado N° 1573416 del 17/6/2021 se registró la anotación de independización de los sublotes en las partidas N° 14836701, N° 14836702, N° **14836703**, N° 14836704, N° 14836705, N° 14836706, N° 14836707, N° 14836709, N° 14836710, N° 14836711, N° 14836712 y N° 14836713.

### **Partida electrónica N° 13205384 del Registro de Predios de Lima**

En la citada partida se registró el inmueble constituido por el Lote 4 del Sector El Manzano Negritillo, del distrito de Santo Domingo de Olleros, provincia de Huarochirí, departamento de Lima.

En el asiento B00003 consta inscrita la subdivisión e independización del predio en las partidas N° **14431257** y N° 14431261.

### **Registro de Mandatos y Poderes:**

### **Partida electrónica N° 13968727 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima**

En el asiento A00001 se registró el poder otorgado por Susana Alfa Gálvez Breña, Saúl Alejandro Gálvez Breña, Samuel Anderson Gálvez Breña y Sarina Alfa Gálvez Breña a favor de Saúl Hermes Gálvez Herrera. Inscripción realizada en mérito a la escritura pública del 28/8/2017 otorgada ante notario da Matucana Diego Gonzalo Gereda Torres de Vidaurre (Título archivado N° 2227908 del 17/10/2017).

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

Interviene como vocal ponente Beatriz Cruz Peñaherrera.

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

- Si el poder otorgado para disponer de la totalidad del predio faculta al apoderado para disponer de las unidades inmobiliarias que se hayan independizado posteriormente del mismo inmueble.

## **VI. ANÁLISIS**

1. De acuerdo a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 2011<sup>1</sup> del Código Civil, los registradores y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los

---

<sup>1</sup> Artículo modificado por la Primera Disposición Complementaria Modificatoria de la Ley N° 31309, publicada el 24 julio 2021.

## RESOLUCIÓN No. - 1185 - 2022-SUNARP-TR

Registros Públicos. Asimismo, señala que, en el acto de la calificación registral, el registrador y el Tribunal Registral propician y facilitan las inscripciones de los títulos ingresados al Registro.

El Reglamento General de los Registros Públicos en su artículo 31 señala que la calificación es la evaluación integral de los títulos presentados al Registro con el objeto de determinar la procedencia de su inscripción, con la precisión de 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.

2. Asimismo, el artículo 32 del mismo Reglamento establece que la calificación registral comprende, entre otros, los siguientes aspectos:

“g) Verificar la representación invocada por los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción, y de las partidas del Registro de Personas Jurídicas y del Registro de Mandatos y Poderes, si estuviera inscrita la representación, sólo en relación a los actos que son objeto de inscripción en dichos Registros.”

Por lo tanto, uno de los aspectos que el registrador debe evaluar es la representación de los otorgantes del acto o contrato sometido a su calificación.

3. El artículo 156 del Código Civil señala lo siguiente:

“Para disponer de la propiedad del representado o gravar sus bienes, se requiere que el encargo conste en forma indubitable y por escritura pública, bajo sanción de nulidad”.

Conforme a dicha disposición, para realizar actos de disposición (por ejemplo: vender, donar, permutar) o gravamen (por ejemplo: hipotecar, constituir garantía mobiliaria) se requiere de poder especial que contenga indubitablemente la facultad de disponer o gravar los bienes del representado, otorgado por escritura pública, bajo sanción de nulidad, no exigiéndose en dicho artículo que el encargo para disponer o gravar conste en forma “expresa o literal” sino tan sólo de manera “indubitable” es decir, que no pueda dudarse, conforme al Diccionario de la Real Academia Española<sup>2</sup>.

Cabe precisar, conforme ha señalado esta instancia en reiterada jurisprudencia, que el precitado artículo 156 del Código Civil no exige que de manera literal o específica se señalen los actos para los que se le ha facultado al apoderado o los bienes respecto de los cuales se otorgan las facultades, sino únicamente que no existan dudas respecto del encargo conferido<sup>3</sup>. Así, queda claro que el apoderado está facultado para

---

<sup>2</sup> [www.rae.es](http://www.rae.es)

<sup>3</sup> Resolución N° 1219-2009-SUNARP-TR-L del 11/5/2009.

## RESOLUCIÓN No. - 1185 - 2022-SUNARP-TR

disponer de los bienes del representado si de los términos del apoderamiento se desprende que es ésta la voluntad del poderdante.

A tal efecto, en la evaluación de la suficiencia del poder, se tendrán en cuenta las normas sobre interpretación del acto jurídico contenidas en el artículo 168 y siguientes del Código Civil.

Así, de acuerdo al artículo 168 del Código Civil: "El acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo a lo que se haya expresado en él y según el principio de la buena fe", a lo cual el artículo 169 del mismo código sustantivo añade: "Las cláusulas de los actos jurídicos se interpretan las unas por medio de las otras, atribuyéndose a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas".

4. Con el título venido en grado de apelación se solicita, mediante el Sistema de Intermediación Digital (SID-SUNARP), la inscripción de la compraventa otorgada por Saúl Hermes Gálvez Herrera, por derecho propio y en representación de Samuel Anderson Gálvez Breña, Saúl Alejandro Gálvez Breña, Susana Alfa Gálvez Breña y Sarina Alfa Gálvez Breña, según facultades inscritas en la partida electrónica N° 13968727 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima, a favor de Angélica Zoyla Soriano Castro, respecto del predio registrado en la partida electrónica N° 14836703 del Registro de Predios de Lima.

La primera instancia denegó la inscripción señalando que, revisada la partida electrónica N° 13968727 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima, no se aprecian facultades expresas para que el apoderado intervenga en representación de sus poderdantes a fin de vender el inmueble materia de esta rogatoria, lo que deberá constar expresamente en el poder que se otorgue, a efectos de una adecuada calificación.

En tal sentido, corresponde a la presente instancia evaluar los alcances del poder otorgado por Samuel Anderson Gálvez Breña, Saúl Alejandro Gálvez Breña, Susana Alfa Gálvez Breña y Sarina Alfa Gálvez Breña a favor de Saúl Hermes Gálvez Herrera.

5. Ahora bien, revisado el título archivado N° 2227908 del 17/10/2017, que diera mérito al asiento A00001 de la partida electrónica N° 13968727 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima, se advierte que Samuel Anderson Gálvez Breña, Saúl Alejandro Gálvez Breña, Susana Alfa Gálvez Breña y Sarina Alfa Gálvez Breña confieren poder especial a favor de Saúl Hermes Gálvez Herrera, para que en su representación efectúe los siguientes actos:

**"PRIMERO.-** RESPECTO DE LOS INMUEBLES DE NUESTRA COPROPIEDAD, UBICADOS EN:

1. VILLA JARDÍN CUCUYA, MANZANA E LOTE 7, DISTRITO DE SANTO DOMINGO DE LOS OLLEROS, PROVINCIA DE HUAROCHIRÍ, DEPARTAMENTO DE LIMA.



## RESOLUCIÓN No. - 1185 - 2022-SUNARP-TR

**2. SECTOR EL MANZANO, NEGRITILLO, LOTE 4, SUB LOTE 4A, SUB LOTE 4A, DISTRITO DE SANTO DOMINGO DE LOS OLLEROS, PROVINCIA DE HUAROCHIRÍ, DEPARTAMENTO DE LIMA, QUE CORRE INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA NÚMERO 13205384, ASIENTO C00004, DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA.**

3. EL PREDIO DENOMINADO RÍO ATÚN, SECTOR CHIPURANA, DISTRITO DE HUIMBAYOC, PROVINCIA DE SAN MARTÍN.

**EL APODERADO, PODRÁ** APERSONARSE ANTE AUTORIDAD MUNICIPAL, POLICIAL, MILITAR, REGISTRAL, ADMINISTRATIVA Y JUDICIAL DE LA CIUDADES QUE CORRESPONDAN, A FIN DE REPRESENTARNOS EN FORMA GENERAL Y ESPECIAL EN TODO TRÁMITE ADMINISTRATIVO, Y TRIBUTARIO, EN DEFENSA DE NUESTRA COPROPIEDAD RESPECTO DE LOS INMUEBLES CITADOS ANTERIORMENTE. ASIMISMO, SE FACULTA A EL APODERADO, A FIN QUE EN QUE NUESTRO NOMBRE Y REPRESENTACIÓN **PUEDA EJERCER ACTOS DE DISPOSICIÓN SOBRE LOS PREDIOS ANTES SEÑALADOS**, COMO TRANSACCIONES, JUDICIALES O EXTRAJUDICIALES, Y **CELEBRAR CONTRATOS DE COMPRA VENTA** AL CONTADO, O CON FINANCIACIÓN DE PAGOS, DE ANTICRESIS, DE PRÉSTAMOS CON O SIN GARANTÍA HIPOTECARIA, SEAN DEFINITIVAS, O PROMESA DE VENTA, ACCIONES Y DERECHOS, CON INDEPENDIZACIÓN DE LOTES QUE PUEDE RESULTAR A FAVOR DE CADA ADQUIRIENTE, INCLUSO FORMALIZAR E INDEPENDIZAR CADA LOTE CONFORME A LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA QUE SE CELEBREN. ACCIONES Y DERECHOS, CON INDEPENDIZACIÓN DE LOS LOTES QUE PUEDAN RESULTAR A FAVOR DE CADA ADQUIRIENTE, INCLUSO FORMALIZAR E INDEPENDIZAR CADA LOTE CONFORME A LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA QUE CELEBRÓ EL PODERDANTE ANTES DEL OTORGAMIENTO DEL PRESENTE PODER, DE IGUAL MODO TRAMITAR CUALQUIER HABILITACIÓN URBANA ANTE LA AUTORIDAD ADMINISTRATIVA CORRESPONDIENTE Y GESTIONAR LA EJECUCIÓN DE PROYECTOS DE OBRAS PÚBLICAS, PARA FINES DEL SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE LOS PREDIOS EN MENCIÓN, CON SU TOTAL INDEPENDIZACIÓN Y REGISTRO.

(...)”. (El resaltado es nuestro).

6. Como podemos apreciar, dentro de las facultades otorgadas por los poderdantes Samuel Anderson Gálvez Breña, Saúl Alejandro Gálvez Breña, Susana Alfa Gálvez Breña y Sarina Alfa Gálvez Breña, a favor de Saúl Hermes Gálvez Herrera, conforme el poder registrado en la partida electrónica N° 13968727 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima, se encuentra la de independizar -entre otros- el predio inscrito en la partida N° 13205384 del Registro de Predios Lima. Además, se facultó al apoderado para que pueda vender el predio inscrito en la citada partida.

Como podemos advertir de la lectura del citado poder, no existen dudas respecto del encargo conferido pues queda claro que se otorgó la facultad de vender el inmueble en mención; sin embargo, a criterio de la registradora el defecto está referido a que en el poder se hizo referencia a un predio matriz, mientras que la venta *submateria* está referida a una parte de dicho predio, esto es a un predio que se ha independizado de dicho inmueble.

## RESOLUCIÓN No. - 1185 - 2022-SUNARP-TR

7. De la revisión de la partida electrónica N° 13205384 del Registro de Predios de Lima se advierte que en el asiento B00003 corre inscrita la subdivisión e independización del predio en las partidas **N° 14431257** y N° 14431261 del mismo Registro.

Asimismo, de la partida **N° 14431257** se independizaron los predios inscritos en las partidas electrónicas N° 14836701, N° 14836702, **N° 14836703**, N° 14836704, N° 14836705, N° 14836706, N° 14836707, N° 14836709, N° 14836710, N° 14836711, N° 14836712 y N° 14836713 del Registro de Predios de Lima, en mérito del título archivado N° 1573416 del 17/6/2021.

De lo anterior, podemos afirmar que el predio inscrito en la partida N° 14836703 -que es materia de venta- se independizó del predio registrado en la partida N° 14431257, el cual a su vez se independizó del predio matriz inscrito en la partida N° 13205384 del Registro de Predios de Lima.

**8.** Al respecto, en concordancia con el principio de especialidad, el artículo 58 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios define a la independización como el acto que consiste en abrir una partida registral para cada unidad inmobiliaria resultante de una desmembración de terreno, con edificación o sin ella; o, como consecuencia de la inscripción de una edificación sujeta al régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común o régimen de independización y copropiedad.

Dicha técnica responde a un criterio de ordenación para que la publicidad sobre los bienes y derechos sea clara y completa frente a terceros.

Siendo ello así, el poder otorgado por Samuel Anderson Gálvez Breña, Saúl Alejandro Gálvez Breña, Susana Alfa Gálvez Breña y Sarina Alfa Gálvez Breña a favor de Saúl Hermes Gálvez Herrera, inscrito en la partida electrónica N° 13968727 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima, faculta al apoderado, entre otras cosas, para transferir el predio matriz inscrito en la partida electrónica N° 13205384 del Registro de Predios de Lima, o las partes o fracciones que se hayan independizado del mismo en ejercicio del referido poder; siendo que en este caso se encuentra facultado para poder transferir el predio registrado en la partida electrónica N° 14836703 del Registro de Predios de Lima. La circunstancia que se venda una parte material del bien, o cuotas ideales del mismo, no desvirtúa la indubitabilidad del encargo conferido, quedando incólume la certeza del encargo.

Así, dado que el predio inscrito en la partida N° 14836703 se independizó del registrado en la partida N° 14431257, y este a su vez del predio matriz inscrito en la partida N° 13205384 del Registro de Predios de Lima, tenemos que, el predio materia de rogatoria (partida N° 14836703)



## RESOLUCIÓN No. - 1185 - 2022-SUNARP-TR

procede de la partida N° 13205384 (matriz), por lo que la desmembración del área contenida en esta última no puede distorsionar los términos del poder, desconociendo que la voluntad de los poderdantes fue vender, mediante representación, el dominio del predio originario, aunque a la fecha una porción física de éste se publicite en partida distinta.

9. En ese orden de ideas, se concluye que el apoderado sí se encuentra facultado para celebrar la compraventa materia de rogatoria, pues como consecuencia de contar con facultades suficientes para transferir el predio matriz, también cuenta con facultades para transferir las áreas resultantes de la subdivisión de dicho predio.

Criterio similar se aplicó en las Resoluciones N° 963-2014-SUNARP-TR-L del 21/5/2014, N° 1769-2014-SUNARP-TR-L del 18/9/2014, N° 388-2022-SUNARP-TR del 3/2/2022.

Por lo expuesto, corresponde **revocar la observación** formulada por la primera instancia.

Estando a lo acordado por unanimidad;

### VII. RESOLUCIÓN

**REVOCAR** la observación formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Lima, al título mencionado en el encabezado y **DISPONER** su inscripción, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución, previo pago de los derechos registrales de corresponder.

**Regístrese y comuníquese.**

FDO.  
PEDRO ÁLAMO HIDALGO  
Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral  
GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA  
BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA