



PERÚ

Ministerio
de JusticiaSuperintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 373-2021-SUNARP-TR

Trujillo, 24 de mayo del 2021

APELANTE : **MARÍA ELENA RODRÍGUEZ SÁNCHEZ**
Notaria de Ascope
TÍTULO : **398361-2021 del 12.2.2021 [SID]**
RECURSO : **137-2021**
PROCEDENCIA : **ZONA REGISTRAL N.º V – SEDE TRUJILLO**
REGISTRO : **DE PREDIOS DE TRUJILLO**
ACTO : **DONACIÓN**
SUMILLA :

Calificación de la representación en sede registral

Sobre la representación invocada en sede registral, el registrador debe evaluar la identidad, suficiencia y vigencia o subsistencia de la misma al momento de otorgarse el acto por el representante.

Poder para disponer de los bienes del representado

De conformidad con el artículo 156 del Código Civil, para disponer de los bienes del representado el encargo debe constar de manera indubitable, no exigiéndose que conste de manera expresa o literal.

Efectos de los derechos subjetivos referidos a objetos que han sido posteriormente modificados o fraccionados

Cuando el objeto sobre el que recae un negocio o acto jurídico (transferencia, poder, hipoteca, subdivisión, embargo, medida cautelar, etc.) ha sido fraccionado o modificado, los efectos de dicho negocio o acto continúan proyectándose sobre los objetos resultantes pues a éstos le persiguen, de modo derivado, el haz de facultades, obligaciones, deberes, cargas, gravámenes y cualquier circunstancia activa o pasiva contenida en su matriz. Y ello es así porque la modificación física no actúa sobre los derechos subjetivos sino sobre el objeto, de suerte que no se genera un derecho nuevo sobre el objeto, sino que se modifica o fracciona el objeto sobre el que éste recae.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:



RESOLUCIÓN N.º 373-2021-SUNARP-TR

Mediante el presente título se solicitó la inscripción de la donación del Sub lote 10A de la Mz. A-2 Sector 3 de la Urb. Cartavio, del distrito de Santiago de Cao, provincia de Ascope, departamento de La Libertad, que corre inscrito en la partida n.º 11425310 del Registro de Predios de Trujillo, otorgada por Segundo Manuel Mariños Miranda, representado por Gerson Esquivel Sare, a favor de Olga Lidia Sare Prieto, representada por Brenda Dayannee Benites Guarniz.

Para tal efecto, se adjuntó escritura pública del 10.2.2021, otorgada ante la notaria de Ascope María Elena Rodríguez Sánchez.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El registrador público de la Oficina Registral de Trujillo Bikel Eveling Araujo Campos dispuso la observación del título mediante esquila del 15.2.2021, cuyos términos se reproducen cabalmente a continuación:

I. ANTECEDENTES: 11425310

II. OBSERVACIONES:

Respecto de la representación y el otorgamiento de facultades el artículo 75º del Código Procesal Civil señala que:

Se requiere el otorgamiento de facultades especiales para realizar todos los actos de disposición de derechos sustantivos (...).

El otorgamiento de facultades especiales se rige por el principio de literalidad. No se presume la existencia de facultades especiales no conferidas explícitamente.

Siendo así, vista la partida electrónica donde obra inscrito el poder otorgado a GERSON ESQUIVEL SARE, para intervenir en representación del DONANTE: SEGUNDO MANUEL MARINOS MIRANDA, se advierte que las facultades expresas otorgadas al mismo, taxativamente son para DONAR el bien inmueble inscrito en la partida electrónica n.º 03026400 (Mz. A-2 Lote 10 Sector 3 Urb. Cartavio), sin embargo, en el presente caso, el bien inmueble materia de donación es el inscrito en la partida electrónica n.º 11425310 (Mz. A-2 Sub Lote 10A Sector 3 Urb. Cartavio), en consecuencia, sírvase subsanar previamente donde corresponda, o adjuntar poder por el cual se autorice al Sr. GERSON ESQUIVEL SARE para donar el inmueble inscrito en la partida electrónica n.º 11425310.

Misma circunstancia se ha podido advertir del poder otorgado a BRENDA DAYANNEE BENITES GUARNIZ, para intervenir en representación de la DONATARIA: OLGA LIDIA SARE PRIETO, pues se advierte que las facultades expresas otorgadas a la misma, taxativamente son para ACEPTAR LA DONACIÓN del bien inmueble inscrito en la partida electrónica n.º 03026400 (Mz. A-2 Lote 10 Sector 3 Urb. Cartavio), mas no, para aceptar la donación bien inmueble inscrito en la partida electrónica n.º 11425310 (Mz. A-2 Sub Lote 10A Sector 3 Urb. Cartavio), por lo también deberá de subsanar previamente donde corresponda, o adjuntar poder por el cual se autorice a la Sra. BRENDA DAYANNEE BENITES GUARNIZ para aceptar la donación del inmueble inscrito en la partida electrónica n.º 11425310.



RESOLUCIÓN N.º 373-2021-SUNARP-TR

**Se deja constancia que la partida electrónica n.º 03026400 se encuentra CERRADA POR SUBDIVISIÓN, por lo que no resultaría factible extender asientos registrales sobre la misma.*

III. SUGERENCIA:

Subsanar bajo las consideraciones expuestas en el apartado II de la presente esquela de observación.

IV. BASE LEGAL:

- Artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos.
 - Artículo 2011 Código Civil
 - Decreto legislativo n.º 1049.
 - Artículo 75º del Código Procesal Civil
- Derechos Pendientes de Pago S/. 0.00
Trujillo, 15 de febrero de 2021.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

La notaria Rodríguez interpuso recurso de apelación, cuyos fundamentos se resumen a continuación:

- El artículo 156 del Código Civil señala que 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.
- El registrador pide que se adjunte poder donde Gerson Esquivel Sare puede donar el bien inmueble inscrito en la partida n.º 11425310, ya que este solo cuenta con poder para donar el inmueble inscrito en la partida n.º 03026400; al respecto, el referido artículo no exige que ese encargo de disponer o gravar conste de forma expresa o literal, sino de manera indubitable, es decir, que no puede dudarse del poder conferido.
- Es por ello que en el poder inscrito en la partida n.º 11422995 de los Registros de Mandatos y Poderes, en el segundo ítem el poderdante Segundo Manuel Mariños Miranda faculta a su apoderado don Gerson Esquivel Sare para que en su nombre y representación pueda donar los inmuebles de su propiedad, no existiendo ninguna duda razonable para no disponer del bien inmueble inscrito en la partida n.º 11425310.
- Asimismo, sucede con el poder otorgado a doña Brenda Dayannee Benites Guarniz inscrita en la partida n.º 11423069 de los Registros de Mandatos y Poderes, en el segundo ítem la poderdante Olga Lidia Sare Prieto faculta a su apoderada Brenda Dayannee Benites Guarniz para que reciba como donataria los inmuebles de propiedad de Segundo Manuel Mariños Miranda, no figurando ninguna duda razonable para no recibir en donación el bien inmueble inscrito en la partida n.º 11425310, todo según lo ya expuesto por el artículo 156 del Código Civil.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:



RESOLUCIÓN N.º 373-2021-SUNARP-TR

Partida n.º 11425310 del Registro de Predios de Trujillo

En esta partida consta inscrito el predio urbano independizado de la partida n.º 03026400, identificado como sub lote 10A de la Mz. A-2 Sector 3 de la Urb. Cartavio, del distrito de Santiago de Cao, provincia de Ascope, departamento de La Libertad, cuyo titular registral es Segundo Manuel Mariños Miranda.

Partida n.º 11422995 del Registro de Mandatos y Poderes

En esta partida corre inscrito el poder conferido por Segundo Manuel Mariños Miranda a favor de Gerson Esquivel Sare para la realización de actos de donación y para que lo represente frente a cualquier entidad pública o privada.

Partida n.º 11423069 del Registro de Mandatos y Poderes

En esta partida corre inscrito el poder conferido por Olga Lidia Sare Prieto a favor de Brenda Dayannee Benites Guarniz para aceptar donaciones y la realización de trámites administrativos ante toda entidad pública o privada.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal (s) **Rafael Humberto Pérez Silva**, quien expresa el parecer de la Sala.

Estando a lo expuesto, teniendo en cuenta los argumentos de la primera instancia y del apelante, corresponde determinar lo siguiente:

- ¿Se encuentran los apoderados autorizados para celebrar la donación comprendida en esta solicitud de inscripción?

VI. ANÁLISIS:

1. Con esta rogatoria se pretende inscribir la donación del sub lote 10A de la Mz. A-2 Sector 3 de la Urb. Cartavio, del distrito de Santiago de Cao, provincia de Ascope, departamento de La Libertad, que corre inscrito en la partida n.º 11425310 del Registro de Predios de Trujillo, otorgada por Segundo Manuel Mariños Miranda, representado por Gerson Esquivel Sare, a favor de Olga Lidia Sare Prieto, representada por Brenda Dayannee Benites Guarniz.

La primera instancia advierte que los apoderados indicados solo están facultados para celebrar el contrato de donación siempre que se trate del predio inscrito en la partida n.º 03026400 del Registro de Predios de Trujillo, por lo que, al amparo del principio de literalidad, los poderes conferidos exceden los límites impuestos por los poderdantes.



RESOLUCIÓN N.º 373-2021-SUNARP-TR

Según esos términos, le corresponde a esta Sala examinar si dicha circunstancia impide o no la inscripción solicitada.

2. Como lo hemos señalado en la Resolución N° 428-2020-SUNARP-TR-T, para supuesto de representación invocadas en sede registral, debe *evaluarse la identidad, suficiencia y vigencia o subsistencia* de ésta al momento de otorgarse el acto por el representante, con la finalidad de determinar si los que intervienen en representación de aquellas tienen facultades para obligarlas, es decir:

(i) *Identidad*, se estudiará el contenido del instrumento o del asiento de la partida registral donde conste el poder inscrito para establecer quién o quiénes son los representantes;

(ii) *Suficiencia*, determinar si dentro de las atribuciones con las que se encuentra investido el apoderado están incluidas las necesarias para realizar el acto que se pretende¹ y si está incluido el bien u objeto materia del acto; y,

(iii) *Vigencia o subsistencia*, establecer si el poder continúa vigente o ha sido objeto de revocatoria, cancelación o extinción.

3. El artículo 156 del Código Civil² establece que para disponer de los bienes del representado el encargo debe constar de manera indubitable y en escritura pública, bajo sanción de nulidad.

Conforme a dicha disposición, para realizar actos de disposición (por ejemplo: vender, donar, permutar) o gravamen (hipotecar, constituir garantía mobiliaria, entre otros) se requiere de poder especial que contenga indubitablemente la facultad de disponer o gravar los bienes del representado y sea 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 Española³.

4. Cabe precisar, conforme ha señalado esta instancia en reiterada jurisprudencia⁴, 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

¹ "(...) *adecuación entre las facultades concedidas en él y el acto o contrato que va a realizar el apoderado*" Ávila Navarro, Pedro. **La representación con poder (Estudio de derecho notarial y registral)**. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Centro de Estudios Registrales. Civitas. Madrid. 1992. página 65

² Artículo 156.- 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.

³ www.rae.es

⁴ Resoluciones n.º 1219-2009-SUNARP-TR-L del 11.5.2009, n.º 221-2014-SUNARP-TR-T del 12.5.2014, n.º 025-2021-SUNARP-TR-A del 22.1.2021, entre otras.



RESOLUCIÓN N.º 373-2021-SUNARP-TR

conferido. Así, queda claro que el apoderado está facultado para disponer de los bienes del representado si de los términos del apoderamiento se desprende que es esta la voluntad del poderdante. *“Los alcances del poder se circunscriben a los límites puestos por la voluntad del que lo ha otorgado y se refieren a la finalidad para la cual lo ha conferido. (...)”*⁵.

5. En el presente caso, interviene como **donante** Segundo Manuel Mariños Miranda, quien participa en la escritura materia de rogatoria representado por Gerson Esquivel Sare conforme a las facultades conferidas que se publicitan en la partida n.º 11422995 del Registro de Mandatos y Poderes de Trujillo, de cuyo asiento A00001 se verifica que el poderdante Segundo Manuel Mariños Miranda otorga al apoderado Gerson Esquivel Sare las siguientes facultades:

- “El poderdante faculta a su apoderado para que en su nombre y representación **pueda donar el inmueble ubicado en Mz. A-2 lote 10 Sector 03 Urb. Cartavio, distrito de Santiago de Cao, provincia de Ascope, departamento de La Libertad, inscrito en la partida n.º 03026400 de la Zona Registral N° V Sede Trujillo, a favor de Olga Lidia Sare Prieto** identificada con DNI N° 18888548, facultándolo para que firme la minuta, escritura pública y sus aclaraciones de ser necesario.
- **El poderdante faculta a su apoderado para que en su nombre y representación pueda donar los inmuebles de su propiedad**, facultándolo para que firme la minuta, escritura pública y sus aclaraciones de ser necesario; conforme al artículo 166 del Código Civil.
- (...). (El resaltado es nuestro).

6. Del texto transcrito, en su **primer párrafo**, se aprecia que el objeto de la donación respecto de la cual está facultado el apoderado a celebrar recae sobre el predio inscrito en la partida n.º 03026400 y que tiene como beneficiaria a Olga Lidia Sare Prieto, mas no se refiere literalmente al inmueble materia de rogatoria que consta inscrito en la partida n.º 11425310, por lo que el registrador acusa que el poder es insuficiente; no obstante, entre estas partidas sí existe conexidad por cuanto esta última se independizó de aquella.

En concordancia con el principio de especialidad⁶, 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

⁵ Vidal Ramírez, Fernando, El acto jurídico, 10º edición, Lima: Instituto Pacífico, 2016, p. 377.

⁶ Reglamento General de los Registros Públicos
Artículo 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.



RESOLUCIÓN N.º 373-2021-SUNARP-TR

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. Precisamente, el predio materia de donación inscrito en la partida n.º 11425310 (rubro A0001) se independizó del predio matriz registrado en la partida n.º 03026400.

7. 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 así, al verificarse que la partida n.º 11425310 procede de la partida n.º 03026400, la desmembración del área contenida en ésta no puede distorsionar los términos del poder para desconocer que la voluntad del poderdante es transferir, mediante representación, el dominio del predio originario, aunque hoy en día una porción física de éste se publicite en una partida distinta; en ese orden de ideas, se concluye que el apoderado sí está facultado para celebrar la donación materia de rogatoria.

Cuando el objeto sobre el que recae un negocio o acto jurídico (transferencia, poder, hipoteca, subdivisión, embargo, medida cautelar, etc.) ha sido fraccionado o modificado, los efectos de dicho negocio o acto continúan proyectándose sobre los objetos resultantes pues a éstos le persiguen, de modo derivado, el haz de facultades, obligaciones, deberes, cargas, gravámenes y cualquier circunstancia activa o pasiva contenida en su matriz. Y ello es así porque la modificación física no actúa sobre los derechos subjetivos sino sobre el objeto, de suerte que no se genera un derecho nuevo sobre el objeto, sino que se modifica o fracciona el objeto sobre el que éste recae⁷.

A guisa de ejemplo podemos señalar que el acreedor hipotecario de un bien lo sigue siendo si el bien se fracciona o modifica, igual suerte pasa con los embargos y otras medidas cautelares; las cargas o gravámenes de una partida matriz se trasladan a las partidas independizadas, etc.

8. Por otro lado, en el **segundo párrafo** de las facultades conferidas el poderdante autoriza a su apoderado para celebrar donaciones sobre inmuebles de su propiedad; así tal cual, se entiende comprendido también al predio vinculado en esta calificación.

En conclusión, desde cualquier perspectiva de los poderes antes analizados, se desprende que el apoderado sí está premunido de atribuciones para efectuar la donación del predio inscrito en la partida n.º 11425310 del Registro de Predios de Trujillo.

9. En cuanto a **la donataria** Olga Lidia Sare Prieto, quien actúa representada por Brenda Dayannee Benites Guarniz, se verifica que este apoderamiento obra inscrito en la partida n.º 11423069 del Registro de Mandatos y

⁷ La misma idea matriz subyace en las Resoluciones N° 054-2009-SUNARP-TR-T, 028-2012-SUNARP-TR-T.



RESOLUCIÓN N.º 373-2021-SUNARP-TR

Poderes de Trujillo, de cuyo asiento A00001 se desprende que la poderdante Olga Lidia Sare Prieto otorga a su apoderada Brenda Dayannee Benites Guarniz las siguientes atribuciones:

- “La poderdante faculta a su apoderada para que en su nombre y representación **pueda recibir como donataria el inmueble ubicado en Mz. A-2 Lote 10 Sector 03 Urb. Cartavio, distrito de Santiago de Cao, provincia de Ascope, departamento de La Libertad, inscrito en la partida n.º 03026400** de la Zona Registral N° V Sede Trujillo **de propiedad de Segundo Manuel Mariños Miranda** identificado con DNI N° 18880280, facultándola para que firme la minuta, escritura pública y sus aclaraciones de ser necesario.
- **La poderdante faculta a su apoderada para que reciba como donataria los inmuebles de propiedad de don Segundo Manuel Mariños Miranda** identificado con DNI N° 18880280, facultándola para que firme la minuta, escritura pública y sus aclaraciones de ser necesario.

(...). (El resaltado es nuestro).

Tal como vemos, los alcances del poder se asemejan a la situación descrita en los fundamentos precedentes, por cuanto, ha quedado justificada la relación entre el predio inscrito en la partida n.º 03026400 con el que consta registrado en la partida n.º 11425310, así como, los alcances de las facultades se extienden a recibir en transferencia todo tipo de bienes inmuebles de propiedad del donante, lo que, obviamente, incluye al predio involucrado en este caso.

En conclusión, **la observación emitida por la primera instancia debe ser revocada.**

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

VII. RESOLUCIÓN:

REVOCAR la observación contra el título alzado y **DISPONER SU INSCRIPCIÓN** conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese:

Fdo.

ALDO RAÚL SAMILLÁN RIVERA

Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

RAFAEL HUMBERTO PÉREZ SILVA

Vocal (s) del Tribunal Registral

LUIS DANDY ESQUIVEL LEÓN

Vocal (s) del Tribunal Registral