



PERÚ

Ministerio
de JusticiaSuperintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

T R I B U N A L R E G I S T R A L

RESOLUCIÓN N.º 471-2019-SUNARP-TR-T

Trujillo, 9 de julio de dos mil diecinueve

APELANTE : JOHN ARENAS ACOSTA (notario de Tarapoto)
TITULO : 627338-2019 del 15.03.2019
RECURSO : 177-2019
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL N.º III – SEDE MOYOBAMBA
REGISTRO : DE PREDIOS DE TARAPOTO
ACTO(S) : DONACIÓN
SUMILLA(S) :

Facultades de disposición

De conformidad con el artículo 156 del Código Civil, para realizar actos de disposición (vender, donar, permutar) o gravamen 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 de su interpretación no quede ninguna duda. Sin embargo, habiéndose restringido las facultades otorgadas a determinados actos o para una finalidad determinada, no cabe interpretar ampliando dichas facultades.



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

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la donación del predio denominado FERVAL C-31 ubicado en el sector Mishquiyacu, distrito de Morales y provincia de Lamas, departamento y Región de San Martín, inscrito en la partida electrónica n° 11148556 del Registro de Predios de Tarapoto, otorgada por Inmobiliaria Ferval EIRL a favor de Pedro Villacorta Flores, de estado civil casado.



RESOLUCIÓN N.º 471-2019-SUNARP-TR-T

Para ello se adjuntó escritura pública n° 246 del 14.03.2019 otorgada por notario de Tarapoto John Arenas Acosta.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue observado en dos oportunidades, siendo la última observación de fecha 27.03.2019 emitida por la registradora pública Mónica Del Pilar Ramírez Arévalo, bajo los términos que se reproducen a continuación:

II. RAZONES PARA OBSERVAR

Revisado el escrito adjuntado en el reingreso, se reitera la observación de fecha 20/03/2019:

2.1. Efectuada la revisión de la Partida N°13170821 de la Oficina Registral de Lima, se advierte que REINALDO LOPEZ RODRIGUEZ, no tiene facultades para donar bienes inmuebles de propiedad de INMOBILIARIA FERVAL EIRL, resultando insuficiente el poder otorgado.

Conforme a lo señalado en el Código Civil, para disponer de los bienes del representado se requiere que el encargo conste en forma indubitable; sin embargo, de la revisión de la partida 13170821 de la Oficina Registral de Lima, no existe certeza que se haya otorgado poder para donar inmuebles, ya que en la cláusula segunda del asiento C00001 se ha otorgado poder para lotizar y **VENTA** de los lotes, más aún en la cláusula tercera, se otorga poder para fijar las condiciones de pago (venta).

III. BASE LEGAL

ARts. 155, 156 y 2011 del Código Civil

Arts. 32 y 40 del reglamento general de los Registros Públicos

IV. SUGERENCIAS

Adjunte escritura pública ratificatoria otorgada por representante con poder suficiente de INMOBILIARIA FERVAL EIRL, caso contrario acredite la preexistencia de poder para donar inmuebles otorgado a REINALDO LOPEZ RODRIGUEZ.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El señor Arenas interpuso recurso de apelación mediante escrito presentado el 11.4.2019, cuyos argumentos se resumen a continuación:

- El artículo 145 del Código Civil establece que el acto jurídico puede ser realizado mediante representantes salvo disposición contraria de la ley, la indicada norma precisa que la representación puede ser otorgada directamente por el interesado, en cuyo caso nos encontramos ante la denominada representación voluntaria o, puede ser conferida por ley.
- Específicamente para los actos de disposición o gravamen de bienes del representado, el artículo 156 exige que el "... encargo conste en forma indubitable y por escritura pública bajo sanción de nulidad". Es decir tratándose de actos de extraordinaria trascendencia patrimonial, el Código Civil exige que las facultades otorgadas al apoderado conste de manera clara y transparente de modo tal que no dejen dudas" respecto al encargo encomendado además del cumplimiento de la



RESOLUCIÓN N.º 471-2019-SUNARP-TR-T

formalidad ad solemnitatem en el sentido que el acto de apoderamiento conste en escritura pública.

- Existen reiteradas jurisprudencias por las que se ha establecido que la mencionada norma no exige que de manera literal o específicamente se señalen los actos para los que sea facultado al apoderado o a los bienes respecto de los cuales se otorgan las facultades, sino únicamente que no existan dudas respecto del encargo 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 esta es la voluntad del poderdante.
- Con relación a la exigencia de observar el principio de literalidad en el otorgamiento de facultad cabe señalar que la aplicación de dicho principio no se desprende del artículo 156 del Código Civil, lo contrario ocurre en la norma procesal civil que lo que lo recoge expresamente en el artículo 75 del Código Procesal Civil.
- Como se ha expuesto en la jurisprudencia emitida con anterioridad el citado artículo 156 del Código Civil no exige que el encargo para disponer o gravar bienes conste en forma expresa sino tan sólo de manera indubitable siendo que dicha "indubitabilidad" se refiere únicamente al encargo en sí y no a otros aspectos.
- Revisanda la partida registral 13170821 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, se precisa en el asiento C00001 lo siguiente:

"...Segundo.- El poderdante ..., y se deba proceder a transferir la propiedad de los mismos a terceros, los apoderados podrán dentro de lo establecido en esta cláusula suscribir todo acto que sea necesario: minuta contratos privados escritura pública de compraventa, adjudicación, aclaraciones, rectificación de área, renuncia de área, etc., sin que el presente poder pueda ser tachado de insuficiente.."

- Por lo que se concluye que el apoderado cuenta con las facultades para donar el lote independizado C-31, denominado "FERVAL C-31", ubicado en el Sector Mishquiyacu, valle Huallaga Central – Bajo Mayo, distrito de Morales, provincia y departamento de San Martín inscrito en la Partida Electrónica número 11148556 del Registro de la Propiedad Inmueble, Sección Especial de Predios Rurales - Oficina Registral de Tarapoto; Zona Registral N°III Sede Moyobamba; en representación de



[Handwritten signature]



RESOLUCIÓN N.º 471-2019-SUNARP-TR-T

INMOBILIARIA FERVAL E.I.R.L. por lo que dicho encargo consta de manera indubitable tal y como establece el artículo 156 del Código Civil antes referido.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

➤ **Partida electrónica n°11148556 del Registro de Predios de Lima**

Se encuentra inscrito el predio rural Lote Independizado C-31 denominado "FERVAL C-31" ubicado en el Sector Mishquiyacu, valle Huallaga Central – Bajo Mayo, distrito de Morales, provincia de Lamas y departamento de San Martín

El dominio se encuentra registrado en favor Inmobiliaria Ferval EIRL.

➤ **Partida n° 13170821 del Registro de Personas Jurídicas de Lima**

Consta inscrita la empresa individual de responsabilidad limitada denominada Ferval EIRL.

En el asiento C00001 consta el otorgamiento de poder otorgado a favor de Reinaldo López Rodríguez e Itamar Paz Contreras.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente la vocal (s) Yovana del Rosario Fernández Mendoza.

Teniendo en cuenta la decisión de la primera instancia y los argumentos propuestos por el impugnante, a criterio de esta Sala corresponde determinar la siguiente cuestión:

¿Cuenta el apoderado Reinaldo López Rodríguez con poder suficiente para donar el predio *submateria* en representación de Inmobiliaria Ferval E.I.R.L.?

VI. ANÁLISIS:

1. La rogatoria consiste en la inscripción de la donación del predio inscrito en la partida electrónica n°11148556 del Registro de Predios de Tarapoto, otorgada por Reinaldo López Rodríguez en representación de Inmobiliaria Ferval EIRL a favor de Pedro Villacorta Flores.

En el presente caso, la registradora objeta que el apoderado Reinaldo López Rodríguez no cuenta con la facultad suficiente para donar el predio *submateria* en representación de Ferval EIRL a favor de Pedro Villacorta Flores, de acuerdo al poder inscrito en el asiento C00001 de la partida n°13170821 del Registro de Personas Jurídicas de Lima. Entonces,



RESOLUCIÓN N.º 471-2019-SUNARP-TR-T

corresponde analizar si, efectivamente, dicho apoderado carece del poder aludido.

2. Al respecto, dentro de los alcances de la calificación registral, el inciso g) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos establece que las instancias registrales, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción deberán 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, solo en relación a los actos que son objeto de inscripción en dichos registros. Por lo antes expuesto, cuando en un título interviene el titular del derecho representado por su apoderado, la calificación registral implica la verificación de la suficiencia de los poderes para la realización del acto de que se trate.
3. El artículo 145 del Código Civil dispone que «el acto jurídico puede ser realizado mediante representante, salvo disposición contraria de la ley». Este precepto precisa que la representación puede ser otorgada por el interesado, en cuyo caso se está ante la denominada representación voluntaria, o puede ser conferida por la ley. La representación voluntaria que otorga una persona a otra para que realice determinados actos jurídicos como si fuera ella misma tiene fundamento en la confianza. En efecto, solamente en virtud de la confianza determinadas facultades del poderdante son transferidas voluntariamente al apoderado a fin de que realice ciertos actos jurídicos que no puede o no desea efectuar directamente por él, debido a que no se encuentra en el lugar en que deberán realizarse o por algún otro motivo. Sin embargo, la confianza que subyace en el otorgamiento del poder eventualmente puede desaparecer, razón por la cual el poderdante se encuentra facultado para revocar en cualquier momento el poder, tal como lo establece el artículo 149 del citado Código.
4. Además de la posibilidad de revocar inmediatamente el poder una vez desaparecida la confianza del poderdante, el otorgamiento del poder tiene determinados límites dependiendo de la magnitud de los actos objeto del encargo y el consiguiente impacto en la esfera patrimonial del poderdante. Así tenemos que el artículo 155 del Código Civil establece que «el poder general solamente comprende los actos de administración, en tanto que el poder especial comprende los actos para los cuales ha sido conferido».



RESOLUCIÓN N.º 471-2019-SUNARP-TR-T

5. En lo que atañe a los actos de disposición o gravamen de los bienes del representado, el artículo 156 exige que el «[...] encargo conste en forma indubitable y por escritura pública, bajo sanción de nulidad». Es decir, tratándose de actos de extraordinaria trascendencia patrimonial, el Código sustantivo exige que las facultades otorgadas al apoderado consten de manera clara y transparente de modo tal que no dejen dudas¹ respecto al encargo encomendado, además del cumplimiento de la formalidad *ad solemnitatem* en el sentido que el acto de apoderamiento conste en escritura pública. Respecto de la indubitabilidad del encargo, este Tribunal ha señalado en reiterada jurisprudencia que el mencionado precepto normativo no exige que de manera literal o específica se señalen los actos para los que se ha facultado al apoderado, sino que no existan dudas respecto del encargo conferido. La indubitabilidad está referida al encargo en sí y no a otros aspectos, de tal manera que únicamente el encargo no debe ofrecer dudas sobre sus alcances.
6. En el asiento C00001 de la partida n°13170821 del Registro de Personas Jurídicas de Lima consta inscrito el poder otorgado por Inmobiliaria Ferval EIRL a favor de Reinaldo López Rodríguez e Itamar Paz Contreras, en virtud de la escritura pública de fecha 07.01.2017 otorgada ante el notario del departamento de San Martín John Arenas Acosta. Dicho poder se inscribió en mérito del título archivado N°387627 del 20.02.2017. Los términos del referido poder se transcriben textualmente, en la parte pertinente, a continuación:

«**PRIMERO:** El poderdante, es propietario de dos predios rústicos: **el primero** denominado “El Horacio”, ubicado en el sector Mishquiyacu, Valle Huallaga Central y Bajo Mayo, distrito de Morales, provincia y departamento de San Martín, cuenta con un área de 0.9000 HA inscrito en la partida **N°11079075** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tarapoto, Zona Registral número III Sede Moyobamba, el mismo que fue adquirido por escritura pública de compraventa n°924, de fecha 18 de marzo del 2016 otorgada ante el notario público de Tarapoto Rodrigo Ríos Marco Alain, y **el segundo** predio denominado “El Prado”, ubicado en el sector Mishquiyacu, Valle Huallaga Central y Bajo Mayo, distrito de Morales, provincia y departamento de San Martín, cuenta con un área de 2.500 HA inscrito en la partida **N°11079076** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tarapoto, Zona Registral

¹ De conformidad con el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, Vigésima Tercera Edición, publicada en octubre de 2014, indubitable significa «**que no puede dudarse**» (en: <https://drae.es/palabras/indubitable>).



RESOLUCIÓN N.º 471-2019-SUNARP-TR-T

número III Sede Moyobamba, el mismo que fue adquirido por escritura pública de compraventa n°902, de fecha 12 de marzo del 2016 otorgada ante el notario público de Tarapoto Rodrigo Ríos Marco Alain.

SEGUNDO: El poderdante ha suscrito un contrato de asociación en participación con uno de los apoderados Don Reinaldo López Rodríguez a fin de proceder con la lotización y posterior venta de lotes respecto de los dos predios que han sido descritos en la cláusula primera.

En este sentido y restringiéndose a los actos que sean necesarios para la consecución de los fines previstos en ese contrato de asociación en participación, el mismo que se adjunta a la presente minuta, es que el poderdante otorga poder a el apoderado, para que en sus nombre y representación puedan realizar los trámites que se requieran para la acumulación, independización de los predios referidos en la cláusula primera, así como para firmar las minutas de las transferencias de propiedad, únicamente cuando se haya culminado la lotización de los predios referidos en la cláusula precedente y se deba proceder a transferir la propiedad de los mismos a terceros. Los apoderados podrán dentro de lo establecido en esta cláusula, suscribir todo acto que sea necesario: minutas, contratos privados, escrituras públicas de compraventa, adjudicación, aclaraciones, rectificaciones de área, renuncia de área, etc. Sin que el presente poder pueda ser tachado de insuficiente.

TERCERO: El poderdante también otorga poder a el apoderado, para que en su nombre y representación fije el precio de venta, la forma o modo del mismo, sea en moneda nacional o extranjera, sobre los lotes que se generen de los predios a los que se refieren la cláusula primera, así como también fije las condiciones de pago y cobre su importe, sea en efectivo o en cheque.

[...]

SEPTIMO: El poderdante faculta a doña Itamar Paz Contreras, para que pueda realizar únicamente a doble firma, contratos y minutas para la transferencia de los lotes que den lugar los predios descritos en la cláusula primera.» (Lo resaltado y subrayado es nuestro).

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

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

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




RESOLUCIÓN N.º 471-2019-SUNARP-TR-T

Así tenemos que en primer lugar se privilegia la interpretación literal según la cual los actos jurídicos deben ser interpretados de acuerdo con lo que haya expresado en ellos y según el principio de la buena fe; asimismo, en el caso de cláusulas confusas o eventualmente contradictorias, se regula la interpretación sistemática, según la cual diversas cláusulas del acto jurídico se interpretan las unas por medio de las otras, atribuyéndose a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas.

Como manifiesta Fernando Vidal Ramírez⁴, interpretar un acto jurídico supone pues, la indagación del verdadero sentido y alcance de la manifestación o manifestaciones de la voluntad que lo han generado, a fin de determinar sus efectos. La interpretación se orienta a la indagación de la voluntad manifestada partiendo de una indudable presunción de que esta última corresponde a la intención del celebrante o celebrantes.

Entonces de la interpretación conforme a la normativa citada se concluye que de las cláusulas del poder materia de análisis no se desprende de forma indubitable que los apoderados cuenten con facultades de disposición de predios de forma general y menos aún a título gratuito, por el contrario **consta la voluntad del otorgante que se transfieran los lotes** productos de la lotización de los predios descritos en la cláusula primera (que posteriormente fueron acumulados en la partida n°11138707 y subdivididos en diversos predios, uno de ellos el predio materia de donación con el presente título) **por venta**, al señalarse por ejemplo, en la cláusula segunda “(...) **A fin de proceder a la Lotización y posterior venta de los lotes** (...). **En este sentido y restringiéndose a los actos que sean necesarios para la consecución de los fines previstos en ese contrato de asociación en participación**” de igual forma en la cláusula tercera se señala “(...) **fije el precio de venta, (...) sobre los lotes que se generen de los predios a los que se refiere la cláusula primera** (...)” (el resaltado y subrayado es nuestro), con las que se plasma y confirma la voluntad de transferir mediante venta los lotes producto de la lotización, recibiendo la respectiva contraprestación (precio en dinero), no constando de forma indubitable la facultad de transferir los predios mediante donación u otro a título gratuito.

8. Respecto a lo manifestado por el apelante, en el sentido que en la cláusula segunda del poder se ha indicado “(...) y se deba proceder a transferir la propiedad de los mismos a terceros, los apoderados podrán dentro de lo

⁴ Vidal Ramírez, Fernando. Teoría General del Acto Jurídico. Lima: Cultural Cuzco, p. 221 y 234.



RESOLUCIÓN N.º 471-2019-SUNARP-TR-T

establecido en esta cláusula suscribir todo acto que sea necesario: minuta, contratos privados, escrituras públicas de compraventa, adjudicación aclaraciones, rectificación de área, renuncia de área, etc. Sin que el presente poder pueda ser tachado de insuficiente...”, es pertinente señalar que como en la propia cita se menciona, las facultades son otorgadas dentro de lo establecido en dicha cláusula – segunda, y en ella también se señala: *“El poderdante ha suscrito un contrato de asociación en participación con unos de los apoderados, don Reinaldo López Rodríguez, a fin de proceder con la lotización y posterior venta de lotes de los dos predios que han sido descritos en la cláusula primera. En este sentido y restringiéndose a los actos que sean necesarios para la consecución de los fines previstos en ese contrato de asociación en participación”* como señaláramos en el fundamento sétimo. Asimismo, en la cláusula tercera se otorga la facultad de fijar el precio sobre los lotes que se generen, no cabiendo poder interpretar que estén facultades para donar los predios. Incluso respecto de la apoderada Itamar Paz Contreras, restringe dicha facultad a fin de que ejecute el poder únicamente a doble firma.

En tal sentido, corresponde confirmar la observación dispuesta por la primera instancia.

Intervienen como vocales (s) José Arturo Mendoza Gutiérrez y Yovana del Rosario Fernández Mendoza, autorizados mediante la resolución n.º 331-2018-SUNARP/SN del 31.12.2018.

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

VI. RESOLUCIÓN:

CONFIRMAR la observación formulada por la primera instancia, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.
Regístrese y comuníquese.



JOSÉ ARTURO MENDOZA GUTIÉRREZ
Presidente de la IV Sala del Tribunal Registral



RESOLUCIÓN N.º 471-2019-SUNARP-TR-T



WALTER E. MORGAN PLAZA
Vocal del Tribunal Registral



YOVANA DEL ROSARIO FERNÁNDEZ MENDOZA
Vocal (s) del Tribunal Registral