



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 577- 2022 – SUNARP-TR Lima, 18 de febrero del 2022

APELANTE : **JESUS CUYA AGAPITO.**
TÍTULO : N° 2969437 del 26/10/2021 (SID).
RECURSO : Del 7/12/2021.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO : Compraventa.
SUMILLA :

ALCANCES DE LAS FACULTADES DEL REPRESENTANTE

“Si el representante cuenta con facultades para disponer de bienes inmuebles, cuenta también con estas mismas facultades respecto de los predios resultantes de su subdivisión, efectuada con posterioridad.”

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compraventa del predio inscrito en la partida electrónica N° 12217124 del Registro de Predios de Lima (correspondiente al sublote “Y”) a favor de Jorge Luis Mondoñedo López y esposa Adriana Irma Rengifo Carpio de Mondoñedo y Sabina Sara López Vera de Mondoñedo.

Las escrituras son otorgadas como parte vendedora por Alejandro Kohatsu Kanashiro por su propio derecho y como representante de:

- María Kanashiro Arakaki de Kohatsu, Armando y Manuel Kohatsu Kanashiro, según poder inscrito en la partida 11132140 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima; y,
- Augusto, Luis, Jorge, Armando y Manuel Kohatsu Kanashiro según poder inscrito en la partida 11849445 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima

A tal efecto se adjunta la siguiente documentación:

- Parte notarial de la escritura pública del 11/5/2006 otorgada ante notaria de Lima María del Carmen Chuquiure Valenzuela.
- Parte notarial de la escritura pública aclaratoria del 10/11/2006 otorgada ante notaria de Lima María del Carmen Chuquiure Valenzuela.
- Resolución N° 296-2010-SUNARP-TR-L del 26/2/2010.



II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Lima Tomas John Bocanegra Velásquez, denegó la inscripción formulando la siguiente observación:

(Se reenumera para mejor resolver)

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:

Es materia de esta rogatoria la venta del sublote Y inscrito en la partida N° 12217124 del registro de Predios, cuya titularidad consta inscrita a favor de ALEJANDRO KOHATSU KANASHIRO, ARMANDO KOHATSU KANASHIRO, AUGUSTO KOHATSU KANASHIRO, JORGE KOHATSU KANASHIRO, LUIS KOHATSU KANASHIRO, MANUEL KOHATSU KANASHIRO y MARIA KANASHIRO DE KOHATSOU, **(1)** apreciándose que ALEJANDRO KOHATSU KANASHIRO interviene en representación de sus copropietarios según partida N° 11132140 y N° 11849445 del Registro de Mandatos, siendo el caso que revisada la partida N° 11132140 se aprecia que no constan facultades otorgadas respecto al sublote Y que es materia de transferencia, **(2)** apreciándose además que por escritura pública del 17/01/2006 dicho poder fue revocado. Asimismo, se aprecia del poder inscrito en la partida N° 11849445 del Registro de Mandatos, que no consta poder otorgado respecto al sublote Y materia de esta rogatoria. Por lo antes expuesto a efectos de una adecuada calificación, deberá aclararse la presente teniendo en cuenta que de ser el caso deberá adjuntarse la escritura pública ratificatoria respectiva, a cuyos efectos nos reservamos la calificación de este título.
Base Legal: art 156, 162 y 2011 del CC y art 31 y 32 del TUO del RGRP.

Al reingreso, se adjunta escrito con el cual no se subsana la presente, téngase en cuenta que de las partidas mencionadas no constan las facultades expresas respecto al inmueble materia de esta rogatoria.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso de apelación en los términos siguientes:

- Los poderes a favor del Sr. Alejandro Kohatsu Kanashiro, nunca fueron revocados por parte de los señores María Kanashiro Arakaki, Armando Kohatsu Kanashiro y Manuel Kohatsu Kanashiro, los mismos que se encuentran inscritos en la partida electrónica N° 11132140.
- La calificación comprende, de conformidad con el artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos, la rectificación de oficio de errores materiales que generen denegatorias de inscripción, como en el presente caso, si bien la partida N° 11132140 puede resultar poco



clara, de la revisión del título que la conforma y su debida rectificación, se levantaría de oficio la denegatoria, por lo que no se encuentra arreglado a ley que la registradora solicite una previa rectificación en el Registro de Mandatos.

- El poder faculta para vender el inmueble adquirido por sucesión de Julio Seisei Kohatsu Kohatsu constituido por la parcela 10132 de 14 HAS. con 7,400 m2 inscrito en la ficha 81196 continua en la partida 42189316. El sub lote Y ha sido independizado de la citada partida registral, por lo que no cabe duda que estuvo facultado para vender el lote Y.

- Tenga presente al momento de resolver, la Resolución N° 296-2010 del 26 de febrero del 2010, que cuenta con los mismos antecedentes del acto rogado.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Registro de Predios:

Ficha N° 81196 que continúa en la partida electrónica N° 42189316 del Registro de Predios de Lima

En la citada ficha corre inscrito el inmueble denominado parcela N° 10132 que formó parte del fundo “Buenavista”, con un área de 14 Has. 7,400m2 ubicado en el distrito de Lurín. Siendo sus primeros propietarios Julio Seiei Kohatsu Kohatsu y su cónyuge María Kanashiro Arakaki. En el asiento B00003 de la referida partida, corren inscritas las independizaciones de sublotes producto de la subdivisión efectuada al predio inscrito anteriormente. Siendo uno de ellos el Sublote Y que es materia del presente título.

Partida electrónica N° 12217124 del Registro de Predios de Lima

En la citada partida corre inscrito el sublote “Y”, Unidad Catastral 015916, con un área de 0.2118 Has y está ubicado en el distrito de Lurín. De acuerdo al asiento c) el dominio lo ostentan Alejandro Kohatsu Kanashiro, Armando Kohatsu Kanashiro, Augusto Kohatsu Kanashiro, Jorge Kohatsu Kanashiro, Luis Kohatsu Kanashiro, Manuel Kohatsu Kanashiro y María Kanashiro de Kohatsu.

Registro de Mandatos y Poderes:

Partida electrónica N° 11132140 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima

En el asiento A00001 de la citada partida corre inscrito el poder que otorga María Kanashiro Arakaki y Armando Kohatsu Kanashiro, Augusto Kohatsu Kanashiro, Jorge Kohatsu Kanashiro, Luis Kohatsu Kanashiro y Manuel Kohatsu Kanashiro a favor de Alejandro Kohatsu Kanashiro, para que pueda disponer el inmueble adquirido por sucesión de Julio Seiei Kohatsu Kohatsu constituido por la parcela N° 10132 de 14 Has



con 7,400m², inscrito en la ficha N° 81196 del Registro de Predios de Lima.

En el asiento D00001 corre inscrita la revocatoria del poder que otorgaran Augusto Kohatsu Kanashiro, Jorge Kohatsu Kanashiro y Luis Kohatsu Kanashiro en favor de Alejandro Kohatsu Kanashiro, en mérito a escritura del 17/1/2006 otorgada ante Rebeca Marín Portocarrero, notaria de Lima.

Partida electrónica N° 11849445 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima

En el asiento A00001 de la citada partida corre inscrito el poder que otorga Augusto Kohatsu Kanashiro, Jorge Kohatsu Kanashiro y Luis Kohatsu Kanashiro a favor de Alejandro Kohatsu Kanashiro, para que pueda vender determinados sublotos del inmueble adquirido por sucesión de Julio Seiei Kohatsu Kohatsu constituido por la parcela N° 10132 de 14 Has con 7,400m², inscrito en la ficha N° 81196 del Registro de Predios de Lima.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Nora Mariella Aldana Durán.

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

- Si el representante cuenta con facultades para realizar actos de disposición respecto de determinado inmueble: ¿cuenta también con estas mismas facultades respecto de los predios resultantes luego de efectuada – con posterioridad -, la subdivisión de éste?

VI. ANÁLISIS

1. La calificación registral es la evaluación que realizan las instancias registrales de los actos cuya inscripción se solicita para determinar su ingreso al Registro, verificando -según lo establece el artículo 2011 del Código Civil-, la legalidad de los documentos, validez del acto y capacidad de los otorgantes.

Estos aspectos son precisados en el artículo 32 del Reglamento General de los Registros públicos, el que establece dentro de los alcances de la calificación -entre otros aspectos-, el 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.



2. El artículo 145 del Código Civil dispone que el acto jurídico puede ser realizado mediante representante, salvo disposición contraria de la ley. Añade este artículo que la facultad de representación la otorga el interesado o la confiere la ley.

Según lo establece el artículo 149 de este código el poder puede ser revocado en cualquier momento.

En la representación voluntaria es la confianza el elemento determinante para conceder una representación y para darla por finalizada. Es también esta confianza la que determina los alcances del poder, que se manifiesta en las facultades otorgadas por el interesado a su apoderado.

3. 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”*.

Este artículo regula así dos requisitos que debe contener un poder en el que consten facultades de disposición y de gravar los bienes:

- Que el encargo conste de manera indubitable, lo que importa que no haya lugar a dudas que efectivamente se le confirió poder para disponer y gravar sus bienes, es decir, la certeza respecto de estas facultades.
- Que el poder se encuentre contenido en una escritura pública: Por la trascendencia que involucran las facultades conferidas la formalidad es la escritura pública, documento solemne en el que el Notario identifica a los comparecientes, de tal forma que no existe duda respecto a que en este documento se encuentra contenida la voluntad del representado.

El artículo bajo comentario debe interpretarse en concordancia con el artículo 155 del mismo código el que señala:

*“El poder general sólo comprende los actos de administración.
El poder especial comprende los actos para los cuales ha sido conferido”*.

4. De la revisión del asiento A00001 de la partida electrónica N° 11132140 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima se advierte que mediante escritura pública del 21/10/1999 celebrada ante notaria de Lima, María del Carmen Chuquiure Valenzuela, otorgan poder en favor de Alejandro Kohatsu Kanashiro las siguientes personas:

María Kanashiro Arakaki
Augusto Kohatsu Kanashiro
Luis Kohatsu Kanashiro
Jorge Kohatsu Kanashiro
Manuel Kohatsu Kanashiro y
Armando Kohatsu Kanashiro

En dicho poder se incluye la facultad específica de disponer del inmueble adquirido por sucesión de Julio Seisei Kohatsu Kohatsu, constituido por la parcela 10132 de 14 HAS con 7, 400.00 m² que consta



inscrito en la ficha N° 81196 (que ahora continúa en la partida electrónica N° 42189316) del Registro de Predios de Lima.

A continuación, en el asiento D00001 de dicha partida electrónica, se registró la revocación del poder otorgado. De la revisión del título archivado N° 29470 del 18/1/2006, el mismo que diera mérito a la extensión del asiento D00001 de la partida electrónica N° 11132140, se puede apreciar que mediante escritura pública del 17/1/2006 celebrada ante notaria de Lima Rebeca Marín Portocarrero, los poderdantes Augusto, Jorge y Luis Kohatsu Kanashiro revocaron al poder otorgado en el asiento A00001 de la partida mencionada, y no María Kanashiro Arakaki, Armando Kohatsu Kanashiro y Manuel Kohatsu Kanashiro, como erróneamente parece señalar la partida.

Así, el asiento D0001 ha sido extendido de manera confusa, pues se consigna el nombre de los seis poderdantes, subrayando los nombres de Augusto, Jorge y Luis Kohatsu Kanashiro. Sólo revocaron el poder los poderdantes que llevan sus nombres subrayados, pero al haberse consignado el nombre de los otros tres poderdantes puede llevar a considerar que todos los poderdantes revocaron el poder.

Al respecto, esta instancia dispuso en la resolución 296-2010-SUNARP-TR-L del 26/2/2010 que se rectifique de oficio el asiento D0001, pero hasta la fecha no se ha extendido la rectificación.

Por ello, se debe cursar oficio al Registro de Mandatos y Poderes de Lima a efectos que se cumpla con rectificar de oficio dicho asiento erróneo.

5. De lo señalado, se puede concluir que Alejandro Kohatsu Kanashiro desde el 21/10/1999 hasta la actualidad cuenta con la representación de las siguientes personas respecto del poder inscrito en la partida N° electrónica N° 11132140:

María Kanashiro Arakaki
Manuel Kohatsu Kanashiro
Armando Kohatsu Kanashiro

Dicho poder fue otorgado para disponer del predio constituido por la parcela 10132 de 14Has con 7400.00 m2 inscrito en la ficha 81196 del Registro de Predios de Lima.

6. En cuanto a la subdivisión, ésta importa la división física de un predio en porciones independientes, sin modificar en modo alguno el derecho de propiedad.

En ese sentido, si el propietario o copropietarios otorgaron poder para realizar actos de disposición respecto del predio matriz, esto es del predio inscrito en la ficha N° 81196 (que continúa en la partida N° 42189316), el apoderado también contará con poder para realizar actos



de disposición respecto de las porciones físicas en que éste fue posteriormente dividido, entre ellas, del predio inscrito en la partida electrónica N° 12217124 del Registro de Predios de Lima. Así, dicho predio independizado formó parte integrante del predio matriz y por ello, las facultades para disponer relativas al predio matriz comprenden la facultad de disponer todo el predio matriz o cada una de las partes en que con posterioridad se haya subdividido. Téngase en cuenta que la subdivisión se inscribió en mérito al título 602913 del 10/9/2008, esto es, en fecha posterior a la escritura de poder (21/10/1999).

En sentido similar se ha pronunciado esta instancia en la resolución 1442-2015-SUNARP-TR-L del 22/7/2015, que señala en la sumilla:

ALCANCES DE LAS FACULTADES DEL REPRESENTANTE

“Si el representante cuenta con facultades para disponer de bienes inmuebles, cuenta también con estas mismas facultades respecto de los predios resultantes luego de efectuada la subdivisión de éstos”

Por las razones expuestas, **corresponde revocar el numeral (1)** de la observación formulada por la primera instancia, en el que el registrador señala que en la partida **11132140** no constan facultades otorgadas respecto al sublote Y.

7. Por otra parte, el Registrador sostiene que revisados los antecedentes de la partida N° 11849445 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima, no se advierte el poder otorgado respecto del sublote “Y” materia de rogatoria.

Al respecto cabe reiterar que si bien en un inicio por escritura del 21/10/1999 la totalidad de copropietarios del predio inscrito en la ficha 81196 otorgaron poder a Alejandro Kohatsu Kanashiro para disponer de dicho bien, por escritura del 17/1/2006 (con asiento de presentación del 18/1/2006), tres de los copropietarios revocaron dicho poder: Augusto, Jorge y Luis Kohatsu Kanashiro.

Dichos copropietarios otorgaron un nuevo poder al mismo apoderado, por escritura del 6/2/2006, en el que ya no se le facultó a disponer de la totalidad del predio inscrito en la ficha 81196, sino únicamente determinados sublotes de dicho predio matriz.

Así, de la verificación del asiento A00001 de la partida electrónica N° 11849445 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima, donde consta registrado el poder otorgado por Augusto, Jorge y Luis Kohatsu Kanashiro a favor de Alejandro Kohatsu Kanashiro, se advierte que, mediante escritura pública del 6/2/2006 otorgada ante notaria de Lima María del Carmen Chuquiure Valenzuela se otorgaron facultades para celebrar toda clase de actos y contratos, aclaraciones o rectificaciones de área y linderos, subdivisiones o independizaciones, otorgándose poder para la venta de los sublotes A, BCD, E, F, N, G, H, I, K, L, M, O y

RESOLUCIÓN No. - 577- 2022 – SUNARP-TR



P, del Fondo Buena Vista del distrito de Lurín, registrado en la ficha N° 81196 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

Entre aquellos sublotes no se menciona al sublote Y.

Por lo tanto, el apoderado – a la fecha de la escritura de venta del 11/5/2006, no contaba con facultades otorgadas por Augusto, Jorge y Luis Kohatsu Kanashiro, para disponer del sublote Y.

En consecuencia, **corresponde confirmar el numeral (2)** de la observación formulada por la primera instancia, con la precisión que el poder inscrito en la partida 11132140 fue revocado sólo por Augusto, Jorge y Luis Kohatsu Kanashiro y no por los demás copropietarios.

Con la intervención de Karina Figueroa Almengor autorizada mediante Res. 038-2022-SUNARP/PT del 8/2/2022.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

- 1. REVOCAR** el numeral (1) y **CONFIRMAR** el numeral (2) de la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, por los fundamentos señalados en la presente resolución.
- 2. CURSAR OFICIO** al funcionario competente del Registro de Mandatos y Poderes de Lima a efectos que disponga se cumpla con **rectificar de oficio el asiento D0001 de la partida 11132140 conforme al numeral cuatro del análisis.**

Regístrese y comuníquese.

FDO.

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA

Presidente (e) de la Tercera Sala del Tribunal Registral

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN

KARINA SOLEDAD FIGUEROA ALMENGOR