



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

**TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N° 556-2016-SUNARP-TR-A**

Arequipa, 30 de setiembre de 2016.

APELANTE : **ANDRES AVELINO CANAHUIRI ONOFRE**
TÍTULO : **N°700858 DEL 18.05.2016**
RECURSO : **N°018303 DEL 25.07.2016**
REGISTRO : **PREDIOS-TACNA**
ACTO : **ADJUDICACIÓN**
SUMILLA :



FACULTADES DE DISPOSICIÓN

“De conformidad con el artículo 156 del Código Civil, para realizar actos de disposición (o gravamen se requiere de poder especial que contenga indubitablemente la facultad para realizar el encargo conferido, otorgado por escritura pública, bajo sanción de nulidad, no exigiéndose que conste en forma “expresa o literal”, sino tan sólo de manera “indubitable”.

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

Con el venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la adjudicación del lote 04 de la manzana “I” que forma parte de la lotización inscrita en la partida registral N° 05045257, que efectúa Humberto Gregorio Mamani Mamani en representación de la Asociación Particular de Vivienda San José a favor de Andrés Avelino Canahuiiri Onofre.

Para tal efecto, se ha presentado el parte notarial de la escritura pública de compraventa de fecha 17.05.2016 otorgada ante notario público Luis Reinerio Vargas Beltran.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación contra la observación formulada por el Registrador Público Edilberto Cabrera Ydme la misma que se reproduce a continuación:

“(…)



2. ANALISIS JURIDICO

De conformidad con el artículo 156 del Código Civil “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.

Sírvase acreditar las facultades para donar, toda vez que en el asiento A0004 de la partida N°05018893 del Registro de Personas Jurídicas, no se determina de forma indubitable, cual es el acto causal (acto jurídico) a través del cual se autoriza a transferir en propiedad los predios de la asociación. Únicamente se señala que, el socio Humberto Mamani Mamani está autorizado a “firmar actas de adjudicación, minutas y escrituras públicas de adjudicación en propiedad...” Téngase en cuenta que la adjudicación no es un ato causal (no es un acto jurídico o contrato) determinado en el Código Civil, para la transferencia de propiedad.

Por otro lado, en la escritura pública presentada, también se hace referencia a una adjudicación en propiedad, debiendo aclararse en el sentido señalado en el párrafo precedente, es decir, indicando cuál es el acto causal, acto jurídico, por el que se transfiere la propiedad. En el supuesto, que la adjudicación en propiedad sea producto de una donación, será necesario se precise la carga a satisfacer por el donatario o indicar que se trata de una donación pura (sin cargas)

Considere que, conforme el artículo 46 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos “El asiento registral expresará necesariamente el acto jurídico de donde emana directa o inmediatamente el derecho inscrito, el mismo que deberá constar en el correspondiente título. La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes”

(...)”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante sustenta su recurso impugnatorio señalando lo siguiente:

- El título presentado no se trata de ninguna donación como para acreditar las facultades que se menciona. El título presentado se trata concretamente de una escritura pública de adjudicación de un lote de terreno en propiedad, lo que constituye un acto jurídico inscribible por ser un derecho real conforme al artículo 2019 del Código Civil
- La Asociación Particular de Vivienda San José, no me regaló el lote de terreno, no podría ser donación, por cuanto, cada asociado aportó las cuotas proporcionales para comprar terreno matriz, para ejecutar las



obras de habilitación urbana con préstamos del Banco de la Vivienda. En este caso corresponde la adjudicación en propiedad de mi lote de terreno conforme a lo autorizado por la autoridad municipal que contiene la Resolución Secretarial N°051-91-DDU-MPT del 21.03.1991

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- En la partida registral N°05045257 del Registro de Predios de Tacna corre inscrito el predio ubicado en al Nor-Este de la ciudad de Tacna, Cono Norte del distrito Alto de la Alianza, provincia y departamento de Tacna de propiedad de la Asociación Particular de Vivienda San José.
- En la **partida registral N° 00500763** del Registro de Personas Jurídicas de Tacna corre inscrita la Asociación Particular de Vivienda San José.
- En el asiento A003 de esta última partida corre inscrita el nombramiento de consejo directivo para el periodo 2014, presidido por Humberto Gregorio Mamani Mamani.
- En el asiento A004 obra inscrito el otorgamiento de poder a favor del Humberto Gregorio Mamani Mamani para que se haga cargo de la titulación de cada uno de los asociados, firmando actas de adjudicación, minutas, y escrituras públicas de adjudicación en propiedad, sus aclaraciones, adendas, así como cualquier documentación pública y/o privada hasta lograr titular a todos los integrantes de la asociación.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocal ponente Raúl Jimmy Delgado Nieto. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala, la cuestión a dilucidar es la siguiente:

- Si Humberto Gregorio Mamani Mamani contaba con facultades para adjudicar los bienes de propiedad de la asociación a la que representa en la escritura del 17.05.2016



VI. ANÁLISIS

1. Con el título alzado se solicita la inscripción de la adjudicación del lote 04 de la manzana "I" que forma parte de la lotización inscrita en la partida registral N° 05045257, que efectúa Humberto Gregorio Mamani Mamani en representación de la Asociación Particular de Vivienda San José a favor de Andrés Avelino Canahuiri Onofre.

El Registrador cuestiona la inscripción del título requiriendo se acredite las facultades para donar de Humberto Gregorio Mamani Mamani, toda vez que de la partida N°05018893 (asiento A004), no se determina en forma indubitable cual es el acto causal a través del cual se autoriza al antes nombrado a transferir la propiedad de los predios de la asociación.

Agrega que la adjudicación no constituye un acto causal determinado en el Código Civil para la transferencia de la propiedad.

2. De conformidad con lo establecido en el artículo 2011 del Código Civil, concordado con los artículos 31 y 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, la función calificadora del Registrador y en su caso, la realizada por esta instancia, comprende la verificación de los requisitos legales que debe cumplir el título así como su adecuación con los asientos respectivos y complementariamente, con los antecedentes registrales.

Uno de los aspectos que el Registrador Público debe verificar es 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.

Así, en el caso de transferencias de bienes efectuadas por representantes de personas jurídicas, se determinará si los que intervienen en representación de aquéllas tienen facultades para obligarlas, para lo cual se estudiará el contenido del asiento de la partida registral donde conste el poder inscrito, con el fin de conocer al representante y las atribuciones de la cual se encuentra investido, es decir, debe evaluarse la vigencia y suficiencia del poder.

3. Ahora bien, el artículo 145 del Código Civil establece que el acto jurídico puede ser realizado mediante representante, salvo disposición contraria



de la ley¹. La misma 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 la ley.

Específicamente, para 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 Civil exige que las facultades otorgadas al apoderado consten de manera clara y transparente de modo tal que no dejen dudas² respecto al encargo encomendado, además del cumplimiento de la formalidad *ad solemnitatem* en el sentido que el acto de apoderamiento conste en escritura pública.

Esta instancia en reiterada jurisprudencia ha establecido que la mencionada norma 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 conferido³. 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 ésta la voluntad del poderdante.

4. Revisada la partida registral N° 05018893 del Registro de Personas Jurídicas de Tacna donde corre inscrita la Asociación Particular de Vivienda San José, se aprecia que en el asiento A003 corre inscrito el nombramiento de consejo directivo (por un periodo indefinido), presidido por Humberto Gregorio Mamani Mamani.

En el asiento A004, obra inscrito el otorgamiento de poder a favor de Humberto Gregorio Mamani Mamani para que se haga cargo de la titulación de cada uno de los asociados, firmando actas de adjudicación, minutas, y escrituras públicas de adjudicación en propiedad, sus

¹ El mismo Código Civil establece la prohibición expresa de otorgar testamento mediante apoderado al señalar en el artículo 690 que "Las disposiciones testamentarias deben ser la expresión directa de la voluntad del testador, quien no puede dar poder a otro para testar, ni dejar sus disposiciones al arbitrio de un tercero".

² De conformidad con el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, Vigésima Segunda Edición, año 2001, indubitable significa "que no puede dudarse".

³ En este sentido se ha pronunciado esta instancia mediante Resolución N° 1219-2009-SUNARP-TR-L del 11/5/2009, entre otras.



RESOLUCIÓN N° 556-2016-SUNARP-TR-A



aclaraciones, adendas, así como cualquier documentación pública y/o privada hasta lograr titular a todos los integrantes de la asociación.

De los asientos antes transcritos podemos concluir que Humberto Gregorio Mamani Mamani contaba con facultades expresas para otorgar la titularidad de los lotes de la asociación a favor de cada uno de los asociados y firmar en consecuencia, las actas de adjudicación; por lo que dicho encargo consta de manera indubitable, tal como lo establece el artículo 156 del Código Civil antes referido.

5. Ahora bien, el Registrador manifiesta que la adjudicación no constituye un acto causal determinado en el Código Civil para la transferencia de la propiedad.

Al respecto, según el Diccionario de la Lengua Española el término adjudicar significa asignar o atribuir algo a una persona o a una cosa.

Si bien la adjudicación no se encuentra expresamente prevista y regulada en el Código Civil, dicha circunstancia no impide su celebración, pues el referido código permite la celebración de los llamados contratos innominados o atípicos, lo cuales se encuentran reconocidos por la realidad social, económica y jurídica y basados en la libertad contractual y en la autonomía de la voluntad.

Así, según el referido código un contrato innominado se encuentra sujeto a las reglas del Código Civil (artículo 1353⁴).

En este mismo sentido, el artículo 1354° del mismo cuerpo legal señala: *"Las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato, siempre que no sea contrario a norma legal de carácter imperativo."*, facultando a los otorgantes la libertad contractual de fijar el contenido del contrato, que viene a ser una expresión de la autonomía privada, pero esta determinación libre del contenido contractual encuentra su límite en las normas legales de orden imperativo, por tratarse en el presente caso, de un contrato atípico prima la voluntad de los contratantes.

Sin embargo, para garantizar la eficacia de los contratos, el artículo 1361° del Código Civil, establece su obligatoriedad en cuanto se ha expresado en ellos y además, el artículo referido señala la presunción juris tantum, que la declaración expresada en el contrato obedece a la voluntad común

⁴ **Artículo 1353.-** Todos los contratos de derecho privado, inclusive los innominados, quedan sometidos a las reglas generales contenidas en esta sección, salvo en cuanto resulten incompatibles con las reglas particulares de cada contrato.



de las partes. Por ello, el artículo 1362° del Código Civil, establece que los contratos en todas sus etapas se someterán a las reglas de la buena fe y común intención de las partes.

Conforme a lo señalado por el artículo 169° del Código Civil que señala: *“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.”* Conforme al principio de interpretación sistemática el intérprete ha de juzgar como una unidad todo el contenido del precepto en el entendido que razonablemente todo lo declarado debe de tener alguna utilidad, mayor o menor. La interpretación sistemática debe apoyarse también a la luz del propósito querido por el agente, y en concordancia con ello, con la naturaleza y objeto de su declaración⁵.

Cabe añadir, que el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios permite la inscripción de todo acto o contrato que constituya, declare, transmita, extingue, modifique o limite derechos reales sobre inmuebles (artículo 2019, inciso 1) y en el presente caso nos encontramos ante un contrato de adjudicación mediante el cual se transfiere la propiedad de un lote a favor de Andrés Avelino Canahuri Onofre.

6. Podemos concluir entonces que en el presente caso nos encontramos ante un contrato innominado de adjudicación (no donación) cuya celebración está permitida por el Código Civil. Asimismo, conforme a lo anteriormente dicho Humberto Gregorio Mamani Mamani sí contaba con facultades indubitables para la intervenir en representación de la asociación en la escritura de adjudicación.

Por lo tanto, se debe revocar la observación formulada.

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada al título impugnado y, **DISPONER** su inscripción previo pago de los derechos registrales respectivos.

Regístrese y comuníquese.

⁵ Lohman Luca de Tena, Juan Guillermo. El Negocio Jurídico. Segunda edición. Editorial Studium. Pág. 204-205.



RESOLUCIÓN N° 556-2016-SUNARP-TR-A



RAÚL JIMMY DELGADO NIETO
Presidente de la Quinta Sala
del Tribunal Registral

JORGE LUIS TAPIA PALACIOS
Vocal de la Quinta Sala
del Tribunal Registral

JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL
Vocal (s) de la Quinta Sala
del Tribunal Registral