



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos**TRIBUNAL REGISTRAL**
RESOLUCIÓN No. 0737-2024-SUNARP-TR (NSIR-T)**LIMA, 22 de febrero de 2024**

APELANTE : **GUSTAVO ADOLFO MAGAN MAREOVICH**
TÍTULO : N° 3481216 del 30/11/2023.
RECURSO : Escrito presentado el 1/2/2024.
REGISTRO : Predios de Chimbote.
ACTO : Donación.
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 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.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita, a través del Sistema de Intermediación Digital - SID SUNARP, la inscripción de la donación de cuotas ideales otorgada por Yosely Yney Carlos Norabuena en representación de Luis Alberto Norabuena Maya, a favor de Deborah Yvonne Retamozo Carlos, respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° P09064877 del Registro de Predios de Chimbote.

Para tal efecto, se adjunta parte notarial de la escritura pública de donación de cuotas ideales del 25/11/2023 otorgada ante notario de Chimbote Gustavo Adolfo Magan Mareovich.

II. DECISIÓN IMPUGNADA



El registrador público del Registro de Predios de Chimbote, John Freddy Gonzales Avalos denegó la inscripción solicitada formulando observación en los términos siguientes:

I. ACTO ROGADO: Donación de acciones y derechos.

II. PARTIDA VINCULADA: P09064877 del Registro de Predios de Chimbote.

III. DEFECTOS ADVERTIDOS:

Mediante el presente título se solicita la inscripción de la donación de la totalidad de las acciones y derechos (50 %) que ostenta Luis Alberto Norabuena Maya debidamente representado por Yosely Yney Carlos Norabuena (Poder inscrito en partida N° 02008824 Chimbote) a favor de Deborah Yvonne Retamozo Carlos.

Para tal efecto se presentó Escritura Pública N° 643 del 25/11/2023 otorgada ante notario de Nuevo Chimbote, Gustavo Adolfo Magán Mareovich.

3.1. De las facultades de la sustituta: Revisada la partida 02008824 del Registro de Mandatos y Poderes de Chimbote, se advierte que **la apoderada Marisol María Norabuena Maya no cuenta con facultades suficientes para que pueda transferir a título gratuito y/o donar los bienes inmuebles del poderdante Luis Alberto Norabuena Maya**, pudiendo únicamente respecto a facultades de disposición: comprar, vender, permutar y transferir de manera genérica los inmuebles del poderdante; **en consecuencia, la sustituida Yosely Yeny Carlos Norabuena**, quien interviene en representación del poderdante Luis Alberto Norabuena Maya, al haber sustituido a la referida apoderada, según consta en asiento 00001 de la ficha N° 1165, tampoco contaría con las facultades para transferir a título gratuito y/o donar los predios de este último. En tal sentido, deberá acreditar que la apoderada Marisol María Norabuena Maya cuenta con facultades suficientes para disponer (donar) el bien inmueble inscrito en la partida P09064877 o cualesquiera de los bienes inmuebles del poderdante, quien a su vez deberá autorizar expresamente la sustitución de la facultad antes descrita a favor de la sustituida Yosely Yney Carlos Norabuena; o, en todo caso, presentar instrumento público de ratificación por parte de Luis Alberto Norabuena Maya, de conformidad con el artículo 161 del Código Civil.(...)”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente interpone recurso de apelación señalando que en la partida electrónica N° 02008824 del Registro de Mandatos y Poderes de la Oficina Registral de Chimbote aparecen publicitadas las facultades otorgadas por los poderdantes de la siguiente manera: “comprar, vender bienes muebles e inmuebles, transferir, hipotecar, permutar, arrendar,...”, de lo cual se puede inferir que cuando se hace referencia a



transferir, se incluye a la donación, no siendo necesario que se indique expresamente la facultad para donar.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

PARTIDA DEL REGISTRO DE PREDIOS

Partida N° P09064877 del Registro de Predios de Chimbote

En esta partida corre inscrito el predio ubicado en Mz. P lote 1A Pueblo Joven Primero de Mayo Sector 1, distrito de Nuevo Chimbote, provincia de Santa, departamento de Ancash.

En el asiento 00006 de la citada partida, consta la inscripción de una compraventa de acciones y derechos a favor de Luis Alberto Norabuena Maya, por el precio de US\$. 4,500.00 dólares americanos, en mérito a la escritura pública de fecha 12/5/2000, otorgada ante notario de Chimbote Bernabé Zuñiga Quiroz.

PARTIDA DEL REGISTRO DE MANDATOS Y PODERES

Ficha N° 1165 que continua en la Partida N° 02008824 del Registro de Mandatos y poderes de Chimbote

En el asiento 1 a) corre inscrito el poder otorgado por Luis Alberto Norabuena Maya y César Augusto Norabuena Maya a favor de la apoderada Marisol María Norabuena Maya. La inscripción se realizó en mérito a la escritura pública de fecha 7/2/1997, otorgada ante notario de Chimbote Bernabé Zuñiga Quiroz.

En el asiento 1 c) corre inscrita la sustitución de poder que efectúa la apoderada Marisol María Norabuena Maya a favor de Yosely Yney Carlos Norabuena. La inscripción se realizó en mérito a la escritura pública de fecha 15/12/2000, otorgada ante notario de Chimbote Honorato W. Campos Iturrizaga.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Gloria Amparo Salvatierra Valdivia.

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

- Si en el presente caso la representante sustituta cuenta con facultades para donar las cuotas ideales respecto del inmueble submateria.



VI. ANÁLISIS

1. El artículo 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), señala como uno de los aspectos de la calificación registral 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 (literal g).

Por su parte el artículo 145 del Código Civil establece que el acto jurídico puede ser realizado mediante representante, salvo disposición contraria de la ley.

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.

El artículo 155 del Código Civil establece los alcances del poder general y especial, señalando:

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

2. Respecto del poder especial, Giovanni Priori Posada señala:

“El poder es especial cuando se confieren al representante las facultades de realizar determinados actos jurídicos, los mismos que se encuentran individualizados o predeterminados en el acto por medio del cual se confiere el poder. En este caso, debe entenderse que el poder especial no solo comprende los actos expresamente establecidos en la norma, sino que también comprende todos los actos necesarios para poder cumplir con aquellos actos para los cuales el poder ha sido conferido. Si ello no fuera así, la posibilidad de otorgar un poder especial carecería de sentido, ya que no podría realizarse la razón por la cual el poder ha sido conferido. De esta forma, entonces, el poder especial comprende a los actos denominados “instrumentales”, entendiéndose por éstos a todos aquellos actos, sea preparatorios o consecuentes cuya realización resulta indispensable para la completa y exacta realización del encargo”¹.

Asimismo, el artículo 156 del Código Civil, ha dispuesto lo siguiente:

¹ Giovanni Priori Posada, Código Civil Comentado, pág. 660.



“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 resaltado es nuestro)

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 Española².

3. 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 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. 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 con 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. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la donación de cuotas ideales otorgada por Yosely Yney

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 Resolución N° 2414-2023-SUNARP-TR del 02-06-2023, N° 752-2023-SUNARP-TR del 20-02-2023, entre otras.



Carlos Norabuena en representación de Luis Alberto Norabuena Maya a favor de Deborah Yvonne Retamozo Carlos, respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° P09064877 del Registro de Predios de Chimbote. Para tal efecto, se adjunta el parte notarial de la escritura pública de donación de cuotas ideales del 25/11/2023 otorgada ante notario de Santa Gustavo Adolfo Magán Mareovich.

Conforme el citado instrumento público, Yosely Yney Carlos Norabuena comparece en representación de Luis Alberto Norabuena Maya, en virtud del poder inscrito en la partida electrónica N° 02008824 del Registro de Mandatos y Poderes de Chimbote.

Al respecto, revisada la partida electrónica N° 02008824 del Registro de Mandatos y Poderes de Chimbote, se aprecia que en el asiento 1 a) consta inscrito el poder otorgado por Luis Alberto Norabuena Maya y César Augusto Norabuena Maya a favor de Marisol María Norabuena Maya, extendido en virtud del título archivado N° 2762 del 24/2/1997 en el que obra la escritura pública del 7/2/1997 otorgada ante el notario de Chimbote, Bernabé Zúñiga Quiroz, del que se desprende lo siguiente:

“(...) otorgan PODER GENERAL Y ESPECIAL, a favor de doña MARISOL MARIA NORABUENA MAYA, con L.E. N° 32861595, señalando el mismo domicilio de los otorgantes, para que en sus nombres y representación, administre de la mejor forma posible todos los bienes muebles e inmuebles de propiedad de ambos otorgantes, apersonándose para el efecto ante toda clase de entidades públicas y/o privadas, puede intervenir en toda clase de actos y contratos en la forma mas amplia que estime conveniente a los intereses de los otorgantes, pudiendo al efecto: comprar, vender bienes muebles e inmuebles, **transferir**, hipotecar, permutar, celebrar contratos de arrendamiento, y de cualquiera otros rubros que requiera de su intervención, para los efectos de venta pactará precio, forma y condiciones, de pago, percibiendo sus importes sea en dinero efectivo o en cheques, al contado o a plazos; en los de arrendamiento pactar: merced conductiva y demás condiciones, percibiendo igualmente sus importes y otorgando en ambos casos los respectivos documentos públicos y/o privados del caso (...), además los otorgantes le conceden la **facultad de sustituir** total o parcialmente el presente poder, revocarlos y volver a reasumir el mismo cuantas veces sea necesario; (...)” (El resaltado es nuestro)

Asimismo, revisado el asiento 1 c) de la citada partida, se advierte que corre registrada la sustitución de poder otorgada por Marisol María Norabuena Mayra a favor de Yosely Yney Carlos Norabuena, de lo que podemos concluir que esta última se encuentra facultada para intervenir en representación de Luis Alberto Norabuena Maya, contando con todas las facultades señaladas en el asiento 1 a) precitado.



Como podemos advertir, de la lectura del citado poder, no existen dudas respecto del encargo conferido, pues expresamente se otorgó a la apoderada la facultad de “transferir” los bienes de propiedad de los poderdantes; así, otorgada la facultad de transferir en términos generales, incluye tanto a los actos a título oneroso como a los gratuitos, por lo que la donación se encontraría incluida en las facultades otorgadas.

Asimismo, dado que la sustituta cuenta con las mismas facultades de la representante sustituida, esta Sala considera que la sustituta sí cuenta con facultades suficientes para suscribir la escritura pública de donación de cuotas ideales materia de rogatoria.

En consecuencia, **corresponde revocar la observación** formulada por la primera instancia.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada al título referido en el encabezado, y **DISPONER** su inscripción, conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución, previo pago de las tasas registrales que correspondan.

Regístrese y comuníquese.

FDO.

GILMER MARRUFO AGUILAR

Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral

GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA

Vocal de la Primera Sala del Tribunal Registral

ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI

Vocal de la Primera Sala del Tribunal Registral