



SUNARP TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 370 - 2005 - SUNARP-TR-L

Lima, 01 JUL 2005

APELANTE : MILAGROS CHÁVEZ VELEZ.
TÍTULO : N° 4078 del 13-04-2005.
RECURSO : H.T. N° 265 del 28-04-2005.
REGISTRO : Personas Naturales del Callao.
ACTO : Poder Irrevocable.

SUMILLA

PODER IRREVOCABLE

"No corresponde al Registrador la determinación de la irrevocabilidad del poder, calificación que compete en todo caso, al poderdante o las partes involucradas".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita inscripción del poder otorgado por John Velarde y Elisa Amelia Velarde en favor de Luisa Andreína Luna bravo.

A tal efecto se presenta la siguiente documentación:

- Parte de la escritura pública de poder del 20.3.1995 otorgado ante el Consulado General del Perú en Nueva York, Víctor Fernández Dávila Berisso.
- Copia legalizada el 26.4.2005 de la escritura pública de compraventa otorgada ante notario de Lima Manuel Gálvez Succar del 26.4.1995.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público, Sergio Obdine Segura Vásquez, del Registro de Personas Naturales, tachó el título en los siguientes términos:

* Se tacha el presente título por cuanto, de conformidad con el artículo 153° del Código Civil, el poder es irrevocable siempre que estipule para un acto especial o por tiempo limitado.

El plazo del poder irrevocable no puede ser mayor de un año. El presente poder tiene la calidad de irrevocable y en tal sentido caducó luego de un año de la fecha de su otorgamiento (fue otorgado el 20/03/1995). De

conformidad con la directiva N° 12-2002-SUNARP/SN, aprobada por Resolución N° 463-2002-SUNARP/SN, publicada el 16-10-2002".

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante sustenta su recurso en los siguientes fundamentos:

- Que, doña Luisa Andrelina Luna bravo, en cumplimiento del mandato de sus poderdantes, vendió el inmueble propiedad de los poderdantes, conforme se desprende de la minuta de fecha 11.4.1995, la misma que fue elevada a escritura pública con fecha 26.4.1995, es decir al mes siguiente del otorgamiento del poder; por lo que de conformidad a lo que dispone el art. 949 del Código Civil, la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.
- Que, la única finalidad de la inscripción del presente título, es de regularizar la traslación de dominio que se realizó en su debida oportunidad, conforme se acredita con la copia legalizada de la escritura pública que se acompaña al presente; es decir se dio cabal cumplimiento al mandato conferido, significándole que conforme lo detalla el art. 72 del Código Procesal Civil, el poder otorgado en el extranjero, debidamente traducido, fue aceptado expresamente por el apoderado.



IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- No existe.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Martha del Carmen Silva Díaz.

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

¿Corresponde al registrador determinar si un poder es revocable o irrevocable, cuando de su propio tenor no consta dicha circunstancia?

VI. ANÁLISIS

1. El artículo 145 del Código Civil establece en su primer párrafo que "el acto jurídico puede ser realizado mediante representante, salvo disposición contraria de la ley"; asimismo, en su segundo párrafo señala que "la facultad de representación la otorga el interesado o la confiere la ley".
2. El poder de representación es la facultad de la que se dota al representante, no sólo para las relaciones con los terceros sino también con el propio representado. Sea el poder otorgado convencionalmente o conferido por la ley, en ambos casos debe entenderse que es para cautelar el interés del representado; en el primero porque es el propio dominus el que ha otorgado el poder de representación para que precisamente, sea su representante quien cautele sus intereses; y en el segundo, porque la representación legal se fundamenta en la función tuitiva del ordenamiento jurídico respecto de las personas que no pueden o no están en la posibilidad de ejercitar por sí sus derechos. De ahí que



RESOLUCIÓN No. - 370- 2005 - SUNARP-TR-L

toda actividad contraria al interés del representado puede dar lugar a la revocación del poder.

3. El artículo 149 del Código Civil consagra, como principio general, que el poder puede ser revocado en cualquier momento; pues nada puede restringir el derecho del representado a revocar su representación.

Para la doctrina el fundamento de la revocabilidad parece ser claro, siendo la confianza la base de la relación representativa y es justo que el representado pueda destruir aquella relación cuando esta confianza haya desaparecido.

4. La excepción al principio general de revocabilidad se encuentra regulada en el artículo 153 del Código Civil, que dispone "el poder es irrevocable siempre que se estipule para un acto especial o por tiempo limitado o cuando es otorgado en interés común del representado y del representante o de un tercero. El plazo del poder irrevocable no puede ser mayor de un año".

5. Para Fernando Vidal Ramírez, "El poder irrevocable es una suigeneridad". Este autor considera además que aun cuando el poder tenga esta característica el poderdante no ha renunciado de manera definitiva y terminante a su derecho de revocación pues "el poder es siempre revocable a tenor del principio general contenido en el artículo 149, puesto que la base del poder no deja de estar el interés del representado".

Guillermo Lohmann Luca de Tena interpreta que la irrevocabilidad del poder se efectúa mediante una estipulación "Si bien normalmente el poder irrevocable es fruto de un acuerdo, puede establecerlo unilateralmente el poderdante, en ambos casos se trata de una estipulación, como apunta el artículo que analizamos²".

De acuerdo a lo expuesto, la irrevocabilidad de un poder debe siempre constar mediante una estipulación expresa o de manera indubitable, por ser una excepción a la regla general de revocabilidad, y por ser en esencia una renuncia del derecho que le asiste al poderdante de revocar el poder otorgado, y es por ello que el legislador ha limitado en el tiempo el carácter excepcional de la irrevocabilidad (1 año).

En tal sentido de no existir estipulación alguna, debe entenderse que el poder es revocable.

6. Mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 463-2002-SUNARP/SN del 16 de octubre de 2002 se aprobó la Directiva N° 12-2002-SUNARP/SN que establece normas relativas a la inscripción y otorgamiento de certificado de vigencia de poderes irrevocables, en cuyo numeral 5.1 precisa "Salvo disposición en contrario, en los casos en los que se haya otorgado poder irrevocable, sin fijar plazo

¹ VIDAL RAMÍREZ, Fernando. El acto Jurídico en el Código Civil Peruano. 2da Edición. Cultural Cuzco Editores. Lima Perú 1989. Pag. 183.

² LOHMANN LUCA DE TENA, Guillermo. El Negocio Jurídico. 2da Edición. Editora Jurídica "Grijley" E.I.R.L. Lima. 1994. Pag. 243



para el ejercicio del poder o cuando se haya fijado un plazo mayor al previsto en el artículo 153 del Código Civil, dicho poder caduca transcurrido un año desde la fecha de su otorgamiento o desde la fecha del inicio del computo del plazo establecido en el acto de otorgamiento, según sea el caso. La caducidad del poder extingue de pleno derecho el asiento de inscripción respectivo. Operada la caducidad, no se otorgarán certificados de vigencia referidos a dichos poderes”.

La misma norma en el numeral 5.3 prescribe: “El Registrador, al calificar el título en cuyo mérito se solicita la inscripción del poder irrevocable, verificará que en el mismo se haya estipulado el acto especial para el cual es otorgado o el tiempo límite del ejercicio del poder o, en su caso, la circunstancia de que el poder ha sido otorgado en interés común del representado, del representante o de un tercero. Si en el título respectivo no consta de manera expresa el carácter irrevocable del poder ni fluye con claridad la concurrencia de alguno de los supuestos del artículo 153º del Código Civil, el Registrador se limitará a inscribir el poder sin la calidad de irrevocable”.



7. El carácter de irrevocable de un poder es pues, una excepción al principio general previsto en el artículo 149 del Código Civil, por lo tanto, la interpretación que ha de efectuarse al numeral 5.3 de la directiva descrita en el ítem que precede, nos debe llevar a concluir, que partir de la vigencia de dicha directiva, sólo en aquellos casos expresamente previstos en el artículo 153 del Código Civil, se puede admitir la irrevocabilidad del poder como una estipulación válida, y de no existir una estipulación expresa, del carácter de irrevocable y la concurrencia de los supuestos del ya mencionado artículo 153, deben entonces fluir con claridad del texto del poder otorgado, tomando en consideración que las cláusulas de los actos jurídicos se interpretan unas por medio de las otras de acuerdo a lo estipulado en el artículo 169 del mismo código; de lo contrario, ha de considerarse como un poder revocable y por tanto el plazo de vigencia no está sujeto a caducidad.

8. En el presente caso, se puede apreciar que el 20.3.1995, los señores John Velarde y Elisa Amelia Velarde otorgan poder general y especial ante el Cónsul General del Perú en Nueva York, Víctor Fernández Davila, a favor de Luisa Andreolina Luna Bravo con la finalidad de que la apoderada realice todos los actos necesarios que conlleven a la venta del inmueble propiedad de los poderdantes ubicado en calle José Olaya N° 1211 distrito de la Perla, provincia del Callao. Sin embargo, no se ha establecido en ninguna de las cláusulas del citado instrumento la voluntad de constuir un poder irrevocable, en los terminos del artículo 153 del Código Civil

9. En tal sentido, para el ingreso al Registro de un poder “irrevocable”, se requiere no solo la concurrencia de uno de los supuestos señalados en el artículo 153 del Código Civil sino que exista estipulación expresa en ese sentido, o que conste de manera indubitable. Ello a fin de que el marco de comprensión del poder irrevocable sea el más reducido posible, de manera que conserve su excepcionalidad y no se convierta en la regla general.



RESOLUCIÓN No. - 370- 2005 – SUNARP-TR-L

En consecuencia, no corresponde al Registrador, la determinación de la irrevocabilidad de un poder, calificación que en todo caso competará al poderdante o las partes interesadas.

Este mismo criterio es asumido por esta instancia en las Resoluciones 098-2003-SUNARP-TR-L y 503-2003-SUNARP-TR-L.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por el Registrador del Registro de Personas Naturales del Callao al título referido en el encabezamiento y **DISPONER** su inscripción de conformidad con los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



[Signature]
MARTHA DEL CARMEN SILVA DÍAZ
Presidenta de la Segunda Sala
del Tribunal Registral

FREDY LUIS SILVA VILLAJUÁN
Vocal del Tribunal Registral

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Vocal del Tribunal Registral

