



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1191 -2018-SUNARP-TR-L

Lima, 23 MAYO 2018

APELANTE : JULIO CESAR NUÑEZ CABALLERO
TÍTULO : N° 2696740 del 14/12/2017.
RECURSO : H.T.D. N° 034102 del 02/05/2018.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO (s) : Compraventa.
SUMILLA :

REVOCATORIA DE PODERES

La revocabilidad del poder implica que este pierda vigencia y por lo tanto el representante pierde la representación del poderdante y el ejercicio de las facultades otorgadas.

I. ANTECEDENTES

1. Mediante el título N° 2696740 del 14/12/2017 se solicitó la inscripción de compraventa respecto del 50% de acciones y derechos del predio inscrito en la partida electrónica N° 49063799 del Registro de Predios de Lima.
2. El título fue observado por la Registradora Pública del Registro de Predios de Lima Teodocia Ayala Rodríguez.
3. Mediante H.T.D. N° 0901-2018.006819 del 24/1/2018, el apelante interpuso recurso de apelación contra la observación formulada.
4. La apelación fue resuelta mediante Resolución N° 731-2018-SUNARP-TR-L del 28/03/2018, en la que se resolvió:

REVOCAR la observación formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, y **DISPONER** su observación, conforme a lo señalado en el último numeral de la presente resolución.

5. En ejecución de la referida resolución la Registradora emitió la esquila del 17/4/2018, señalando que se sirva subsanar según lo indicado en la Resolución N° 731-2018-SUNARP-TR-L del 28/03/2018.
6. Mediante reingreso del 24/4/2018, el interesado adjuntó parte notarial de la escritura pública aclaratoria del 20/4/2018 en vía de subsanación; de acuerdo a ello la Registradora Pública formula observación mediante esquila del 26/4/2018.
7. Mediante H.T.D. N° 034102 del 02/5/2018 se interpone un segundo recurso de apelación contra la última observación formulada por la Registradora Pública.



II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima Teodocia Ayala Rodríguez formuló la siguiente observación:

“Reingresado el título con la escritura pública de fecha 20/04/2018 aclaratoria del contrato de compraventa; se le indica que de la revisión de la partida N° 21569887 del Registro de Mandatos y Poderes consta que el poder otorgado por Aída Luz Caballero Corzo a favor de Rosa Bertha Caballero Corzo de Núñez ha sido revocado con anterioridad a la fecha de la citada escritura pública, por lo tanto la citada apoderada no se encuentra facultada para efectuar la aclaración de la compraventa, en ese sentido deberá adjuntar escritura pública de ratificación otorgada por la poderdante conforme a lo prescrito por el Art. 162 del Código Civil.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante señala, entre otros, los siguientes argumentos:

- Precisa que la observación no resulta cierta por cuanto en la Resolución N° 731-2018-SUNARP-TR-L de fecha 28/03/2018 que fue emitida por el Tribunal Registral se tenía pleno conocimiento de que el poder ha sido revocado con fecha posterior al otorgamiento de la escritura pública de compraventa de derechos y acciones (05.12.2017) por lo que se encontraba vigente.

- El Tribunal Registral solo ha observado la forma de pago mas no otros extremos que hoy el registrador pretende como omisión inobservando lo dispuesto en la Resolución N°731-2018.SUNARP-TR.L

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

1. Tomo 1076, foja 101 que continúa en la ficha N° 287020 y prosigue en la partida N° 49063799 del Registro de Predios de Lima

A fojas 101 del tomo 1076 que continúa en la ficha N° 287020 y prosigue en la partida N° 49063799 del Registro de Predios de Lima se encuentra inscrito el inmueble ubicado en Jr. Las Lilas N° 114-120, distrito de Lince, provincia y departamento de Lima, siendo sus titulares registrales:

- Rosa Bertha Caballero Corzo de Núñez
- Aida Luz Caballero Corzo
- Colonia Grupo Inmobiliario S.A.C.

2. Ficha N° 134125 que continúa en la partida N° 21569887 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima

En el asiento a) de la citada ficha corre inscrito el poder otorgado por Aida Luz Caballero Corzo de Camere y Ana Cecilia Sorogastua Caballero a favor de Rosa Bertha Caballero Corzo de Núñez, mediante escritura pública del 7/3/1988 extendida ante el notario de Lima Felipe de Osma Elías.

En el asiento b) consta la ampliación de poder otorgado por Aida Luz Caballero Corzo de Camere, en virtud a la escritura pública del 27/11/1995 extendida ante el Cónsul del Perú en Miami Carlos J. Cornejo.



En el asiento D00001 consta inscrita la revocatoria de poder otorgado por Aida luz Caballero Corzo a Rosa Bertha Caballero Corzo de Núñez, inscrito en el asiento 1.a) y 1.b) de la Ficha N° 134125, en mérito a la escritura pública de fecha 06/02/2018, Título N° 396229 de 19/02/2018

 V. **PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES**

Interviene como ponente el vocal Walter Juan Poma Morales.

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

- Si habiéndose revocado el poder, procede ejercer la representación del poderdante mediante otorgamiento de escritura de aclaración.

VI. **ANÁLISIS**

1. De conformidad con el artículo 142 del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP), procede interponer recurso de apelación contra: las observaciones, tachas y liquidaciones formuladas por los registradores; las decisiones de los registradores y abogados certificadores respecto de las solicitudes de expedición de certificados; y las demás decisiones de los registradores en el ámbito de su función registral; no procediendo interponer dicho recurso contra los asientos de inscripción.

El recurso de apelación es resuelto por el Tribunal Registral, constituyendo la última instancia registral de conformidad con el artículo 3 del RGRP; por lo que contra lo resuelto por dicha instancia sólo procede la interposición de la acción contenciosa administrativa ante el Poder Judicial. En este sentido, el Tribunal Registral es el órgano de segunda y última instancia registral.

2. Conforme se señala en el artículo 162 del RGRP, en los supuestos en que el Tribunal Registral confirme la observación u observaciones formuladas por el Registrador o advierta nuevos defectos subsanables u obstáculos salvables que emanen de la partida, el interesado tiene quince días, contados desde la notificación de la resolución respectiva, para cumplir con subsanar dichos defectos u obstáculos y, en su caso, efectuar el pago del mayor derecho. Habiéndose subsanado el defecto confirmado o advertido, o pagado el mayor derecho, el registrador tiene cinco días para extender el asiento de inscripción.

En caso que no se hayan subsanado las deficiencias advertidas o que no se haya pagado el reintegro respectivo dentro de los quince días arriba señalados, los documentos integrantes del título presentado se ponen a disposición del interesado, quien puede retirarlos bajo cargo, sin perjuicio de la vigencia del asiento de presentación para la interposición de la acción contenciosa administrativa correspondiente, a que se refiere el artículo 164 del RGRP.

Asimismo, señala la norma, que en los casos en que habiéndose presentado documentos para la subsanación de la observación, el Registrador considere que dichos documentos no subsanan las observaciones advertidas, éste formulará por única vez la observación correspondiente, la que únicamente podrá referirse a dicha circunstancia. En dicho caso, el interesado puede interponer apelación contra la nueva observación que se formule, dentro del

plazo de cinco días de notificada la esquila respectiva, resolviendo el Tribunal Registral dentro del plazo de quince días.

3. Como puede advertirse la competencia del Tribunal Registral al conocer un segundo recurso de apelación se encuentra limitada, puesto que se circunscribe a verificar la subsanación de las observaciones confirmadas o decretadas en la resolución emitida con motivo del primer recurso de apelación; puesto que el título ya fue evaluado por la segunda instancia en esa primera oportunidad.

La segunda apelación, por ello, sólo tiene por finalidad que el Tribunal Registral revise si en la primera instancia registral se calificó adecuadamente los documentos presentados en la subsanación de las observaciones confirmadas o decretadas al resolver la primera apelación. El Tribunal Registral ya no puede reexaminar los nuevos argumentos planteados por el apelante respecto a las observaciones que fueron confirmadas o ampliadas por el Tribunal Registral porque estos serían cuestionamientos a lo ya resuelto, para lo cual existe el proceso contencioso administrativo.

Precisado ello pasemos a analizar la segunda apelación.

4. En el presente caso, esta instancia resolvió la primera apelación interpuesta contra la observación formulada al título N° 2696740 del 14/12/2017 mediante la Resolución N° 731-2018-SUNARP-TR-L del 28/03/2018, en el sentido siguiente:

“**REVOCAR** la observación formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, y **DISPONER** su observación, conforme a lo señalado en el último numeral de la presente resolución.”

Resulta entonces que se revocó la observación formulada por la Registradora Pública y se dispuso su observación conforme a lo señalado en el numeral 12 de la resolución, que en sus términos dice lo siguiente:

“12. De otro lado, efectuada la evaluación integral del presente título conforme lo señala el artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos se ha verificado la escritura pública del 5/12/2017 otorgada ante el notario de Lima Eduardo Laos de Lama apreciándose en las cláusulas del contrato la identificación de las partes y el bien objeto de venta.

Asimismo, con relación a la verificación del tracto sucesivo, se aprecia que Aida Luz Caballero Corzo es copropietaria del 50% de acciones y derechos que recaen sobre la totalidad del inmueble inscrito en la partida electrónica N° 49063799 del Registro de Predios de Lima Aida Luz Caballero Corzo, quien aparece como transferente en la escritura pública del 5/12/2017, estando legitimada para realizar cualquier acto de disposición o gravamen sobre el referido predio, conforme al artículo 2013¹ del Código Civil y artículo VII del Reglamento General de los Registros Públicos².

¹ Artículo 2013. Principio de legitimación

“El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.

(...)”

² VII. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN

Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular Registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez.



Sin embargo de la lectura de la cláusula cuarta no se aprecia con claridad la forma de pago.

En efecto en la cláusula cuarta se indica que el precio se pagaría a través de un cheque de gerencia a la orden de Rosa Bertha Caballero Corzo de Núñez con efectos cancelatorios sobre este monto (S/ 107,000.00 Soles) el cual sería entregado a la suscripción de la escritura pública. Sin embargo en la conclusión de la escritura pública se indica que ya ha recibido el dinero con anterioridad y en la constancia notarial, el Notario indica que no se exhibió medio de pago.

En tal sentido, existiendo contradicción entre la forma de pago "cheque de gerencia", con otro medio de pago no exhibido al Notario, corresponde el otorgamiento de una escritura pública aclaratoria, toda vez que conforme el artículo 93 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios en el asiento debe consignarse la circunstancia de haberse cancelado el precio. Por tanto corresponde efectuar la observación respectiva en aplicación del artículo 33 literal c.2 del Reglamento General de los Registros Públicos.

5. Con el reingreso del 24/4/2018, el apelante presenta parte notarial de la escritura pública de fecha 20/04/2018 aclaratoria del contrato de compraventa otorgada por Aida Luz Caballero Corzo, representada por Rosa Bertha Caballero Corzo de Núñez, a favor de Julio Cesar Núñez Caballero.

Sobre la base de lo señalado, la registrador público observa el título manifestando que el poder otorgado por Aida Luz Caballero Corzo a favor de Rosa Bertha Caballero Corzo de Núñez ha sido revocado con anterioridad a la fecha de la citada escritura pública y que por lo tanto la citada apoderada no se encuentra facultada para efectuar la aclaración de la compraventa, esquela contra la cual se presenta el segundo recurso de apelación.

6. El artículo 149 del Código Civil consagra el principio general de la revocabilidad del poder expresando que el poder puede ser revocado en cualquier momento, pues nada debe constreñir al representado si no quiere que se celebren actos jurídicos por él.

La revocación tiene su razón de ser en que la designación de representante se basa fundamentalmente en la confianza que tiene el representado en la persona del representante, sentido de confianza que es otorgada *intuito personae*; así, si el representado pierde la confianza en su representante, puede revocar el poder por simple acto de voluntad del propio interesado (representado), y en cualquier momento, no siendo necesario fundamentar su decisión de poner término al poder conferido, ni explicar razón alguna.

7. Asimismo, el artículo 152 del Código Civil, que regula la comunicación de la revocación establece lo siguiente:

"Artículo 152.- La revocación debe comunicarse también a cuantos intervengan o sean interesados en el acto jurídico.

La revocación comunicada sólo al representante no puede ser opuesta a terceros que han contratado ignorando esa revocación, a menos que ésta haya sido inscrita.

Quedan a salvo los derechos del representado contra el representante."

De la norma anteriormente citada se puede concluir lo siguiente:



- La revocatoria de la representación debe comunicarse al representante y a todo aquel interviniente o interesado en el acto jurídico para el cual se otorgó el poder.

- Si no se ha comunicado la revocatoria del poder a los intervinientes o interesados en el acto jurídico realizado por poder, no podrá oponerse tal revocatoria a los terceros que contrataron ignorando tal revocación.

- Si la revocatoria del poder tuvo acceso al Registro, es oponible a todos y no podrá alegarse su desconocimiento.

En este orden de ideas, podemos colegir que la revocatoria de poder debe comunicarse al representante y a los terceros interesados para poner en conocimiento de éstos que el poder ya no continúa vigente, siendo el medio idóneo, la inscripción en los Registros Públicos, en virtud a la presunción absoluta de conocimiento del contenido de las inscripciones consagrado en el artículo 2012 del Código Civil³.

8. Ahora bien, revisada la escritura pública del 20/04/2018, presentada con el título, apreciamos en la introducción lo siguiente:

"(...)

De una parte doña Rosa Bertha Caballero Corzo de Núñez quien manifiesta ser de nacionalidad peruana de estado civil casada de profesión u ocupación pensionista, identificada con documento nacional de identidad número 07543959, con domicilio en calle Bilbao número 208 departamento 301, urbanización mayorazgo , etapa 1, distrito de Ate, Provincia y departamento de Lima, a quien idéntico bajo verificación por comparación biométrica de la huella dactilar de lo que doy fe, **procede en nombre y representación de doña Aida Luz Caballero Corzo, debidamente facultada según poder inscrito en la partida electrónica número 21569887 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima.**

(...)" (El resaltado es nuestro).

Del tenor de lo expuesto en el instrumento público en mención, se aprecia que Rosa Bertha Caballero Corzo de Núñez actuó en nombre y representación de doña Aida Luz Caballero Corzo, facultado según poder inscrito en la partida electrónica N° 21569887 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima.

9. De otro lado, conforme a lo publicitado en la partida electrónica N° 21569887 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima , se verifica que, en el asiento D00001 consta inscrita la revocatoria del poder otorgado por Aida luz Caballero Corzo a Rosa Bertha Caballero Corzo de Núñez, inscrito en el asiento 1.a) y 1.b) de la Ficha N° 134125, en merito a la escritura pública de fecha 06/02/2018, extendida ante funcionario consular del Perú en Miami-EUU Bertha Yekaterina López Malparida, Título N° 396229 de 19/02/2018

Como vemos, el poder otorgado a favor de Rosa Bertha Caballero Corzo de Núñez fue revocado con fecha anterior al otorgamiento de la escritura de aclaración; es decir a la fecha de este último instrumento ya no contaba con la representación de Aida Luz Caballero Corzo, por lo que no puede surtir los efectos que se pretenden, debiéndose en todo caso ratificarse por la

³ Principio de Publicidad

Artículo 2012.- Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones



poderdante la aclaración otorgada por Rosa Bertha Caballero Corzo de Núñez.

Motivo por el cual, corresponde **confirmar la observación** formulada.

10. Finalmente, al no haberse subsanado la observación señalada en la Resolución N° 731-2018-SUNARP-TR-L del 28/3/2018, resulta de aplicación los artículos 162 y 164 del Reglamento General de los Registros Públicos, es decir, que el asiento de presentación del título se mantendrá vigente sólo para efectos de anotar la demanda contencioso administrativa.

Con la intervención de la vocal (s) Jessica Giselle Sosa Vivanco, autorizada por Resolución N° 028-2018-SUNARP/PT de fecha 2/2/2018.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la observación formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, en atención a los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



WALTER JUAN POMA MORALES
Presidente de la Segunda Sala
del Tribunal Registral

GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA
Vocal del Tribunal Registral

JESSICA GISELLE SOSA VIVANCO
Vocal (s) del Tribunal Registral