



PERÚ

Ministerio de Justicia y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional de Registros Públicos



TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - *785* -2017-SUNARP-TR-L

Lima, 07 ABR. 2017

APELANTE : CHRISTINE JANET FLORES PALOMO
TÍTULO : N° 2144871 del 23/11/2016.
RECURSO : H.T.D. N° 09 06-2017 000002 del 18/1/2017.
REGISTRO : Predios de Barranca.
ACTO (s) : Compraventa.
SUMILLA :



VIGENCIA DEL PODER A FAVOR DEL EX CÓNYUGE

Cuando una persona otorga poder a otra manifestando que es su cónyuge, el poder no se extingue cuando se disuelve el vínculo matrimonial, salvo que se haya otorgado el poder bajo la condición de que se mantenga vigente el vínculo matrimonial.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compraventa que otorga María Cecilia Loredó Goicochea en representación de Francisco José Reyes García a favor de María Alejandra Reyes Loredó, respecto del predio registrado en la partida N° P01073737 del Registro de Predios de Barranca, en mérito del parte notarial de la escritura pública del 16/11/2016 otorgado ante notario de Barranca Héctor Lizardo Gonzalez Rosales.

Con el recurso de apelación, se adjuntan los siguientes documentos:

- Carta N° 015433-2016/GRI/SGARF/RENIEC del 23/12/2016 expedida por funcionaria de la RENIEC.
- Certificado de vigencia y partida N° 05965430 (parte pertinente), expedidos en copia certificada por notario de Barranca Héctor Gonzalez Rosales el 13/1/2017.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Barranca José Carlos Durand Hinostróza denegó la inscripción formulando observación en los términos siguientes:

En la escritura pública de compraventa de acciones y derechos que se presenta, comparece doña MARÍA CECILIA LOREDO GOICOCHEA en representación de FRANCISCO JOSÉ REYES GARCÍA, conforme al poder inscrito en la partida N° 09013988 del Registro de Mandatos y Poderes de la Oficina Registral de Barranca; y, revisada las facultades otorgadas en el poder, conforme al título archivado N° 4202 de fecha 15/06/1984, se aprecia que el Sr. Francisco José Reyes García otorgó poder amplio y general A FAVOR DE SU ESPOSA doña María Cecilia Loredó de Reyes, para que administre de la mejor forma el FUNDO PERTENECIENTE A LA SOCIEDAD CONYUGAL, denominada "Sierra Morena" (inscrito en la partida N° P01073737), facultades que incluían enajenarlo por parcelas o en su totalidad.-



De conformidad con el inciso h) del Art. 32° del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, se procedió a la búsqueda de antecedentes registrales en el índice del registro personal, encontrándose un divorcio inscrito en la partida N° 50158308 del Registro Personal de la Oficina Registral de Huacho, donde los divorciados son Francisco José Ricardo Reyes García y María Cecilia Loredo Goicochea, verificándose que se tratan de las mismas personas que intervienen en el poder inscrito en la partida N° 09013988.-

Entonces, se tiene que por un lado un cónyuge otorga poder al otro cónyuge para que administre los bienes de la sociedad conyugal, y por el otro existe inscrito el divorcio de la misma sociedad conyugal. Ahora bien, el literal 3 del artículo 199 del Código Civil de 1936, vigente a la fecha del divorcio (Resolución N° 07 de fecha 22/05/1984), prescribía que la sociedad conyugal fenece por el divorcio; ergo, el fundo denominado "Sierra Morena" dejó de ser un bien de la sociedad conyugal, produciéndose la revocación tácita total del poder inscrito en la partida N° 09013988 toda vez que las facultades conferidas se referían exclusivamente a la administración del citado fundo como bien de la sociedad conyugal, revocación tácita del cual tomó conocimiento la apoderada en el proceso judicial de divorcio.- El Código Civil de 1936 -a diferencia de nuestro actual Código Civil, no contenía un título que regulase la representación (del acto jurídico), por lo cual son aplicables de manera supletoria lo referido al contrato del mandato, que en el literal 4 del artículo 1649 prescribía que el mandato se acaba por concluirse el objeto para el que se dio; y, siendo que ya no existe el objeto de la presentación, esto es, el bien de la sociedad conyugal, se entiende por acabado o revocado el poder. Por tanto, el acto de transferencia presentado no tiene acceso a Registro.-

De conformidad con el Art. 31° y 32° del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.-

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- Se observa la vigencia de las facultades que corren inscritas en la partida N° 09013988, sin embargo no se ha tenido en consideración que según información del RENIEC, María Cecilia Loredo Goicochea inscribió el divorcio el 28/11/1985 y aun así un año después de ello, se dio acogida registral a la venta de parte del predio *submateria*, no habiéndose observado la representatividad invocada.

- Para determinar la vigencia del poder debe considerarse i) en primer término que el poderdante no estableció expresamente en el título que el poder tenía carácter de irrevocable y ii) no fluye de su contenido que haya sido conferido para un acto especial sino, por el contrario fue otorgado para realizar un conjunto de actos respecto al bien del que el poderdante ostenta titularidad, las cuales no tienen ningún indicio de especialidad.

- A mayor abundamiento, se señala que al momento de otorgar instrumento público se solicitó ante la oficina registral de Barranca la vigencia del poder inscrito en la partida N° 09013988, ante lo cual se expidió certificado de vigencia de poder N° 5965430-2016 en el que se expresa que el poder se encuentra vigente.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Registro de Predios

En la partida N° P01073737 del Registro de Predios de Barranca se encuentra inscrito el predio rural Pativilca y anexo Santa Martha 1 signado con U.C. 11318 del distrito y provincia de Barranca, departamento de Lima.





Según la partida en mención el dominio corre registrado en favor de Francisco José Reyes García, quien lo adquirió a título gratuito.

Registro de Mandatos y Poderes

En el asiento 1 rectificado en el asiento A00001 registrado a fojas 117 tomo 14 que continúa en la partida N° 09013988 del Registro de Mandatos y Poderes de Barranca se encuentra inscrito el poder otorgado por Francisco José Reyes García en favor María Cecilia Loredó Goicochea, mediante escritura pública del 4/6/1984 extendida ante notario de San Martín Manuel Cano. (Título archivado N° 4202 del 15/6/1984).

Registro Personal

En el asiento A00001 de la partida N° 50158308 del Registro Personal de Huacho se encuentra inscrita la Resolución N° 03 del 8/11/1982 expedida por el 1° Juzgado Civil de Huacho por la cual se declara la separación de cuerpos entre Francisco José Reyes García y María Cecilia Loredó Goicochea, y asimismo la Resolución N° 07 del 22/5/1984 emitida por la misma judicatura que declara disuelto el vínculo matrimonial contraído entre los nombrados.

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:

Cuando una persona otorga poder a otra manifestando que es su cónyuge: ¿el poder se extingue cuando se disuelve el vínculo matrimonial?

VI. ANÁLISIS

1. La representación está regulada en el artículo 145 y siguientes del Código Civil. Conforme a ello, 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 (representación legal).

Priori Posada¹ comenta en torno a la representación voluntaria, señalando que "es aquella cuya fuente es la propia voluntad del sujeto representado. En ese sentido, en ejercicio de la autonomía de la voluntad, un sujeto puede realizar un negocio para regular un interés del cual es titular, o por el contrario, conferir a una persona el poder necesario para que ésta regule los intereses del representado. A ese negocio jurídico por medio del cual se otorga la representación se le denomina "poder"."

Añade el citado autor que "el poder es el negocio jurídico unilateral mediante el cual un sujeto confiere a otro el poder (situación jurídica) de representarlo. Es unilateral pues basta la declaración del representado para su perfeccionamiento, no siendo necesario el consentimiento del destinatario. La unilateralidad del poder se explica en la medida en que éste atribuye al representante una situación jurídica de poder, sin configurar ni para el representante ni para el representado el nacimiento de un derecho o una

1 PRIORI POSADA, Giovanni. *Código Civil Comentado*. Tomo I. Gaceta Jurídica. Primera Edición, Marzo 2003. Pág. 642.



obligación. (...) De esta forma, el poder solamente habilita a realizar un negocio en nombre del representado.”

2. La representación voluntaria que otorga una persona a otra para que realice determinados actos jurídicos como si fuera ella misma tiene fundamento en la confianza. En efecto, solamente en virtud de la confianza determinadas facultades del poderdante son transferidas voluntariamente al apoderado a fin de que realice ciertos actos jurídicos que no quiere o no pueden ser efectuados directamente por él.

Sin embargo, la confianza que subyace en el otorgamiento del poder, eventualmente puede desaparecer, razón por la cual el poderdante se encuentra facultado para revocar en cualquier momento el poder, tal como lo establece el artículo 149 del Código Civil. Igualmente el poder se extingue por fallecimiento del poderdante o del apoderado, así como por la interdicción, por aplicación extensiva del artículo 1801 del Código Civil, que regula la extinción del contrato de mandato.

3. 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.

Asimismo, respecto a la inoponibilidad de la revocatoria no inscrita, el artículo 2038 del Código Civil establece que: “el tercero que de buena fe y a título oneroso ha contratado sobre la base de mandato o poder inscrito en el registro del lugar de celebración del contrato, no será perjudicado por mandato, poder, modificaciones o extinciones de éstos no inscritos”.

4. La Exposición de Motivos Oficial del Libro de Registros Públicos del Código Civil² comenta, con relación a dicho artículo, que éste “tiene el propósito de proteger a quien contrata sobre la base de lo expresado por el registro y a quien aspira convertirse en tercero registral y ampararse, por tanto, en el principio de fe pública registral.”

Es decir, este artículo legisla en forma excepcional, atendiendo a razones de seguridad jurídica, en el sentido que al calificar el título, el Registrador deberá atender a la situación jurídica existente al momento de la celebración del contrato, y no como normalmente califica, teniendo como base la situación jurídica registral que se manifiesta cuando se presenta el título al Registro. Por ello, agrega la Exposición de Motivos citada que, “para quien contrata amparado en la publicidad de este registro, no sólo es posible celebrar y gozar de los efectos de un contrato nulo, anulable, rescindido o resuelto (si se ampara en el artículo 2014), sino también en un contrato ineficaz, por ampararse en el artículo 2038.”

También ha señalado el legislador del Código Civil que, como es evidente, “se exige la buena fe y ella debemos entenderla en los mismos términos de la buena fe del artículo 2014, esto es, el desconocimiento de la inexactitud registral. Si existen modificaciones o extinciones, ellas deben ser desconocidas por quien contrata sobre la base del poder o mandato inscrito.”

² Separata Especial del Diario Oficial El Peruano, publicada el 19/11/1990. Pág. 30.



En ese sentido, podemos concluir que conforme al artículo 2038 del Código Civil, quien contrata en base a la información que otorga el Registro, esto es, con un representante con facultades suficientes conforme al Registro, sin que conste inscrita la extinción del mismo, no puede ser perjudicado.

5. En el presente caso se solicita la inscripción de la compraventa del predio rural Pativilca y anexo Santa Martha 1 signado con U.C. 11318 del distrito y provincia de Barranca, departamento de Lima, que corre registrado en la partida N° P01073737 del Registro de Predios de Barranca.

Para dicho efecto, se adjunta escritura pública del 16/11/2016 otorgada ante notario de Barranca Héctor Lizardo Gonzalez Rosales, en la que interviene como vendedora María Cecilia Loredo Goicochea en Orepresentación de Francisco José Reyes García, invocando el poder inscrito en la partida N° 09013988 del Registro de Mandatos y Poderes de Barranca.

6. Revisada la partida registral del Registro de Mandatos y Poderes, verificamos que en el asiento 1 de fojas 117 tomo 14 rectificado en el asiento A00001, corre registrado el poder otorgado por Francisco José Reyes García en favor María Cecilia Loredo Goicochea. No obra inscrito su revocatoria.

La referida inscripción fue realizada en virtud del título archivado N° 4202 del 15/6/1984, en el que consta la escritura pública 4/6/1984 extendida ante notario de San Martín Manuel Cano Durango (fecha posterior a la emisión de la sentencia de divorcio), en la cual el poderdante Francisco José Reyes García expresó lo siguiente:

(...)

Que con las formalidades prescritas en el artículo sétimo del Decreto Ley veintidós seis treinticuatro, **otorga poder amplio y general a favor de su esposa doña María Cecilia Loredo de Reyes, (...) para que administre de la mejor forma el fundo perteneciente a la sociedad conyugal, denominado "Sierra Morena", formado por un predio rústico con una superficie de cuarenticuatro hectáreas cinco mil trescientos metros cuadrados, identificado como parcela número once treintiuno ocho-Pativilca, Anexo Santa Marta**, comprensión del distrito de Supe, en la provincia de Chancay, departamento de Lima.

Al efecto le otorga amplias facultades para poder administrar de la mejor forma el indicado fundo, constituyendo gravámenes, hipotecas, prendas sobre las tierras, sus construcciones, sus productos, (...) **enajenarlo por parcelas o en su totalidad, para cuyo efecto podrá pactar precios, formas de pago, y firmar minutas, escrituras y cualquier otro documento necesario a perfeccionar los respectivos contratos;** (...) no pudiendo de ninguna manera hacer uso del presente poder en actos que no se relacionen con la administración y buena marcha del indicado predio, a cuyo efecto le otorga las facultades generales del mandato y las especiales contenidas en los artículos nueve y diez del Código de Procedimientos Civiles (...) (Resaltado nuestro)

De otro lado, advertimos que en el asiento A00001 de la partida N° 50158308 del Registro Personal de Huacho se encuentra inscrita la Resolución N° 03 del 8/11/1982 expedida por el 1° Juzgado Civil de Huacho por la cual se declara la separación de cuerpos entre Francisco José Reyes García y María Cecilia Loredo Goicochea, así como la Resolución N° 07 del 22/5/1984 emitida por la misma judicatura, que declara disuelto el vínculo matrimonial contraído entre los nombrados. Inscripción extendida en virtud del título 4431 del 27/5/2015.



7. Conforme a lo expuesto, debe determinarse si cuando una persona otorga poder a otra manifestando que es su cónyuge, el poder se extingue cuando se disuelve el vínculo matrimonial.

Al respecto en primer lugar debe señalarse que ninguna norma dispone la extinción del poder en razón a la extinción del matrimonio entre poderdante y apoderado.



Ahora bien, es cierto que la jurisprudencia registral estableció un supuesto de extinción de poder que se fundamenta en la modificación de la situación jurídica del representante: pérdida de la calidad de directivo del representante. Así, en el I Pleno del Tribunal Registral³, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

VIGENCIA DEL PODER OTORGADO A MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

"Cuando se ha otorgado poder a una o varias personas en su calidad de miembros del Consejo de Administración de una cooperativa, se entiende que ha sido otorgado en uso de sus atribuciones de gobierno, por lo que no podría seguir vigente una vez vencido el período del mandato para el que fueron elegidos."

Dicho precedente fue incorporado en el artículo 43 del Reglamento de Inscripciones de Personas Jurídicas que señala: "Cuando se otorga poder a una persona en razón del ejercicio de un cargo legal o estatuario, el poder se extingue cuando cesa en el cargo, salvo disposición diferente del estatuto o del mismo poder."

De lo expuesto se puede concluir que el poder otorgado a favor de un directivo en función a su cargo permanecerá vigente sólo hasta la conclusión del periodo de mandato de dicho directivo, salvo que exista disposición contraria en el estatuto o que así se haya señalado en el mismo poder.

8. Ahora bien, consideramos que el criterio mencionado en el numeral precedente no podría extenderse a otras situaciones jurídicas del apoderado. Ello en razón a que la vigencia de la representación debe ser apreciada de la propia partida registral en la que obra inscrita la representación, sin necesidad de acudir a otras partidas del Sistema Nacional de los Registros Públicos u otros registros.

En el caso de la pérdida de la calidad de directivo, ésta se verifica en la misma partida registral de la persona jurídica. No es necesario acudir a otras partidas ni hacer ulteriores averiguaciones.

Precisamente ese es el objetivo del Registro Público: brindar información cierta y confiable, que facilita la contratación, para lo que se debe acudir a la partida registral vinculada, sin ser necesario revisar otras partidas no vinculadas, y menos aún, averiguar otros datos.

Así, la representación voluntaria se verifica en el Registro de Mandatos y Poderes, si estuviera inscrita.

En tanto la muerte pone fin a la representación, sí es procedente que el Registrador acuda al Registro de Sucesiones Intestadas y al de Testamentos para verificar que el poderdante no ha fallecido. En cuanto al Registro Personal, deberá acudirse a este para verificar la capacidad de las partes –

³ El mismo que se llevó a cabo mediante la sesión ordinaria presencial, los días 13 y 14 de setiembre de 2002, y publicado en el diario oficial "El Peruano" el 22 de enero de 2003.



pues ésta sí tiene incidencia en la representación -, pero no para verificar el estado civil, pues la modificación de estado civil no es causal de cese de la representación.

9. Distinto sería el caso si el poderdante hubiera señalado una condición para la vigencia de la representación. El poder puede ser otorgado sujeto a condición ya sea suspensiva o resolutoria. Asimismo, puede ser otorgado sujeto a plazo.

Así, si el poderdante hubiera señalado que el poder se mantendrá vigente mientras la apoderada sea su cónyuge, dicho poder cesará al extinguirse el vínculo matrimonial, por tratarse de un poder sujeto a condición resolutoria.

Sin embargo, si el poderdante únicamente menciona el vínculo que le une al apoderado, o la calidad que tiene el apoderado, sin condicionar la vigencia de la representación a la permanencia de dicho vínculo o de dicha calidad, no puede entenderse extinguido el poder al cesar dichas calidades.

10. En este caso, de la evaluación tanto de lo publicitado en el Registro como del antecedente registral respectivo, tenemos que a la fecha se encuentra inscrito en la partida N° 09013988 del Registro de Mandatos y Poderes de Barranca, el poder conferido por Francisco José Reyes García en favor María Cecilia Loredo Goicochea que entre otros actos incluye la disposición expresa para enajenar el predio *submateria*, siendo que no se ha registrado la revocatoria del mismo, a partir de lo cual podemos que concluir se encuentra plenamente vigente.

Si bien es cierto, conforme al antecedente registral se hizo referencia a la apoderada como esposa del poderdante también lo cierto es que ello no puede llevarnos a concluir que las facultades conferidas se encuentren supeditadas a la vigencia del matrimonio entre el poderdante (Francisco José Reyes García) y la apoderada (María Cecilia Loredo Goicochea), pues no se consignó así en el poder.

11. De otra parte, en el poder se señaló que se trataba de un bien social. Al respecto, debe tenerse presente que en el poder se identificó indubitablemente el predio al que se refería, inclusive mencionando el número de parcela que le corresponde. No hay duda entonces respecto al predio al que se refiere.

El hecho que se haya señalado que es un bien social no puede llevar tampoco a concluir que el poder se otorgó bajo la condición de que el bien se mantuviera como social, pues no fue consignado así por el poderdante, no pudiendo presumirse la existencia de una condición no expresada por el interesado.

A ello debe añadirse que el bien nunca fue social, pues fue adquirido por el poderdante de manera individual a título gratuito.

Por tanto, habiéndose verificado la existencia de facultades vigentes, corresponde **revocar la observación** formulada.

Con la intervención de los vocales (s) Milagritos Elva Lúcar Villar y Guido David Villalva Almonacid, autorizados mediante Resoluciones N°072-2017-SUNARP/PT del 16/3/2017 y N°083-2017-SUNARP/PT del 24/3/2017, respectivamente.





Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por el Registrador del Registro de Predios de Barranca al título referido en el encabezamiento, y disponer su inscripción previo pago de los derechos registrales en caso de corresponder, según los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



NORA MARIELLA ALDANA DURAN
Presidente de la Tercera Sala
del Tribunal Registral

MILAGRITOS ELVA LÚCAR VILLAR
Vocal (s) del Tribunal Registral

Z.Resoluciones2017/2144871-2016
P.LA

GUIDO DAVID VILLALVA ALMONACID
Vocal (s) del Tribunal Registral