



PERÚ Ministerio de Justicia y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1301 - 2013 - SUNARP-TR-L

Lima,

12 AGO. 2013

APELANTE : **J. ANTONIO VEGA ERAUSQUIN**
 Notario del Callao
TÍTULO : N° 11825 del 20/5/2013.
RECURSO : H.T.D. N° 859 del 26/6/2013.
REGISTRO : Predios del Callao.
ACTO (s) : Compraventa.
SUMILLA :



REVOCATORIA DE PODER

"En aplicación del principio de prioridad preferente, la revocatoria de poder surtirá efectos para terceros desde la fecha del asiento de presentación del título que la contiene.

En consecuencia, podrá acceder al Registro una transferencia otorgada por un apoderado en fecha anterior a la presentación del título de revocatoria del poder otorgado a su favor."

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el presente título se solicita la inscripción de la compraventa otorgada por Yasmína León Aldave, representada por Margarita León Aldave de León, a favor de Roberto Daniel Chávez Espinoza y Mayra Antonela La Rosa Orejón, respecto del predio ubicado en el Agrupamiento Santa Marina, manzana 18, lote 3, departamento 104, Edf.Pis./Ref. 18, sector Santa Marina Sur, distrito Callao, registrado en la partida N° P01305415 del Registro de Predios del Callao.

Al efecto se adjunta la siguiente documentación:

- Parte notarial de la escritura pública de compraventa del 16/5/2013 otorgada ante el notario del Callao J. Antonio Vega Erausquin.

Con el reingreso del 12/6/2013 se presentó lo siguiente:

- Escrito del 11/6/2013.
- Declaración jurada del 11/6/2013 suscrita por Margarita León Aldave de León, con firma certificada por el notario del Callao J. Antonio Vega Erausquin.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

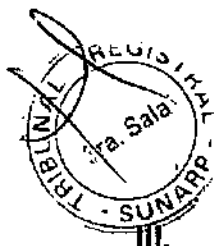
El Registrador Público del Registro de Predios del Callao Walter Augusto Recalde Morales observó el título en los siguientes términos:

"Visto el título reingresado en subsanación, se reitera la observación de fecha 06/06/2013, en todos sus extremos y bajo el mismo amparo legal.

Del estudio de la Partida 70353921 del Registro de Mandatos y Poderes del Callao, se advierte en su asiento D00001 que el Poder otorgado a favor de Margarita León Aldave de León fue revocado mediante Escritura Pública de fecha 20/07/2012: vale decir, con anterioridad a la fecha de la escritura pública mediante la cual se celebra la compra-venta (16/02/2013).

Estando a lo expuesto, al momento de suscribirse la escritura pública presentada para su calificación, Margarita León Aldave de León, ya no contaba con facultades para vender el inmueble objeto de la rogatoria; razón por la cual la escritura pública presentada, debería ser ratificada por la propietaria o por apoderado con facultades vigentes.

Sírvase subsanar conforme a lo observado.



Se deja expresa constancia que la interpretación establecida por el Tribunal Registral en la sumilla de la Resolución N° 143-2009-SUNARP-TR-L, de fecha 30/01/2009, no constituye precedente de observancia obligatoria para esta instancia registral".

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso en los términos siguientes:

- La compraventa objeto del presente título fue otorgada por las partes y extendida por el notario otorgante sobre la convicción de que el poder otorgado se encontraba vigente tanto a la fecha de la minuta como a la fecha de la escritura pública.
- La revocatoria del referido poder se inscribió mediante el título N° 12603 del 27/5/2013, es decir en fecha posterior al ingreso del presente título de compraventa (título N° 11825 del 20/5/2013). Por tal razón, el acto jurídico no está viciado de nulidad y el trámite registral es totalmente procedente.
- El artículo 151 del Código Civil establece que la revocatoria produce efectos desde que se comunica la revocación, y así hubiera sido comunicada al representante, no puede ser opuesta a terceros (en este caso a los compradores) que han contratado ignorando esa revocación.
- En el título obra una declaración jurada otorgada por la representante de la vendedora en el sentido que nunca le fue comunicada la revocación del poder.
- El Tribunal Registral ha emitido pronunciamientos reiterados en torno a la inoponibilidad de la revocatoria no inscrita, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 2038 y 152 del Código Civil.
- En ese orden de ideas, para los terceros que obran ignorando la revocación del poder, éste subsiste y los actos que celebren con el representante legal obligan al representado.
- En el presente caso, tanto la minuta como la escritura se han celebrado antes de que la revocatoria haya sido inscrita, e incluso antes de que sea presentada al Registro, por lo que se concluye que el adquirente se encuentra amparado por la disposición contenida en el artículo 2038 del Código Civil.
- Sin perjuicio de lo expuesto, cabe señalar que la buena fe del adquirente podrá ser enervada en sede judicial, en donde deberá acreditarse, en todo

caso, que conocía de la revocatoria del poder antes de la celebración del contrato.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

1. Partida N° P01304173 del Registro de Predios del Callao:

En la partida N° P01304173 del Registro de Predios del Callao corre inscrito el inmueble ubicado en el Agrupamiento Santa Marina, manzana 18, lote 3, departamento 104, Edf.Pis/Ref. 18, Sector Santa Marina Sur, distrito del Callao, cuya titularidad registral figura a favor de Yasmina León Aldave.



2. Partida N° 70353921 del Registro de Mandatos y Poderes del Callao:

En el asiento A00001 de la partida N° 70353921 del Registro de Mandatos y Poderes del Callao, rectificado por el asiento A00002, corre inscrito el poder otorgado por Yasmina León Aldave a favor de Margarita León Aldave de León.

En el asiento D00001 obra registrada la revocación del poder antes aludido, en mérito de la escritura pública del 20/7/2012 obrante en el título archivado N° 12603 el 27/5/2013.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Rosario del Carmen Guerra Macedo.

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

- ¿Procede la inscripción de una transferencia celebrada por un apoderado, cuando de la partida del Registro de Personas Naturales se advierte que el poder ha sido revocado?

VI. ANÁLISIS

1. Con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compraventa otorgada por Yasmina León Aldave, representada por Margarita León Aldave de León, a favor de Roberto Daniel Chávez Espinoza y Mayra Antonela La Rosa Orejón, respecto del predio ubicado en el Agrupamiento Santa Marina, manzana 18, lote 3, departamento 104, Edf.Pis./Ref. 18, sector Santa Marina Sur, distrito Callao, registrado en la partida N° P01305415 del Registro de Predios del Callao.

El Registrador ha denegado la inscripción del título argumentando que en el asiento D00001 de la partida N° 70353921 del Registro de Mandatos y Poderes del Callao consta que el poder otorgado a favor del Margarita León Aldave de León fue revocado mediante escritura pública del 20/7/2012, esto es, con anterioridad a la fecha de la escritura pública mediante la cual se celebró la compraventa cuya inscripción se solicita. Por lo tanto, agrega el Registrador, al momento de celebrarse la escritura pública de compraventa, Margarita León Aldave de León ya no contaba con facultades para vender el inmueble objeto de la rogatoria, requiriéndose que dicha escritura pública de compraventa sea ratificada por la propietaria del bien o por apoderado con facultades.

El apelante manifiesta que la revocación se inscribió con posterioridad a la celebración del contrato de compraventa, por lo que el adquirente se encuentra amparado por el artículo 2038 del Código Civil.

En tal sentido, corresponde a este colegiado determinar si la revocación del poder inscrita en la partida N° 70353921 del Registro de Mandatos y Poderes del Callao impide la inscripción de acto rogado.

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, del Tribunal Registral 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 evaluar es la representación invocada por los otorgantes del acto o contrato sometido a calificación. Así, en el caso de transferencias de bienes efectuadas por representantes de personas naturales o jurídicas, se determinará si los que intervienen en representación de aquellas tienen facultades para obligarlas, es decir, primero 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 con las que se encuentra investido, esto es, debe evaluarse la suficiencia del poder. Además de ello, debe verificarse si el citado poder continúa vigente o ha sido objeto de revocatoria.

3. 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 *intuitu 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.

4. Esta instancia ha emitido pronunciamientos reiterados¹ en torno a la inoponibilidad de la revocatoria no inscrita, para lo cual se han analizado los alcances de los artículos 2038 y 152 del Código Civil vigente, señalándose lo siguiente:

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"*.

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."*

1 Véase, entre otras, la Resolución N° 444-2004-SUNARP-TR-L de 23/7/2004, N° 125-2008-SUNARP-TR-L del 5/2/2008 y N° 143-2009-SUNARP-TR-L del 30/1/2009.

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

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."* No debe perderse de vista, sin embargo, que en estos casos, como ya se ha señalado, la protección alcanza al contratante que, a la fecha de celebración del contrato, no podía conocer de la extinción del poder por cuanto ésta no se encontraba inscrita.

5. 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 cuántos 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, para los terceros que obran ignorando la revocación del poder, éste subsiste y los actos que celebre con el representante legal obligan al representado.

6. En el presente caso, se aprecia que mediante escritura pública del 16/5/2013, cuyo proceso de firmas concluyó el 17/5/2013, Margarita León Aldave de León, en representación de Yasmina León Aldave, vende a favor de Roberto Daniel Chávez Espinoza y Mayra Antonela La Rosa Orejón, el predio registrado en la partida N° P01305415 del Registro de Predios del Callao.

En la citada escritura pública, la representante de la vendedora invoca el poder inscrito en la partida electrónica N° 70353921 del Registro de Mandatos y Poderes del Callao.

Revisada la partida electrónica N° 70353921 del Registro de Personas Naturales del Callao se advierte que Yasmina León Aldave otorgó poder a favor de Margarita León Aldave de León, mediante escritura pública del 16/6//2009 otorgada ante el Cónsul del Perú en Washington – Columbia, Estados Unidos de Norteamérica, David Vergara Pilares, para, entre otros, comprar y vender, bienes muebles e inmuebles de propiedad de la poderdante.

Conforme a ello, la representante contaba con facultades suficientes para celebrar actos de disposición con arreglo a lo establecido por el artículo 156 del Código Civil.

Sin embargo, en la partida electrónica N° 70353921 también se aprecia que mediante título N° 12603 del 27/5/2013 se presentó al Registro la escritura pública de 20/7/2012 otorgada ante la Cónsul General Adscrita del Perú en Washington D.C. – Columbia, Estados Unidos de América, María Eugenia Chiozza Bruce, por la cual la poderdante Yasmina León Aldave revoca el poder que otorgó a Margarita León Aldave de León mediante escritura pública del 16/6//2009. El asiento de revocatoria se extendió el 4/6/2013.

Es preciso indicar que, por efectos del principio de prioridad preferente previsto en el artículo IX del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos³, dicha revocatoria surtió plenos efectos desde el 27/5/2013, fecha de su presentación al Registro.

De acuerdo a lo expresado, debe determinarse si resulta de aplicación al presente caso, la previsión contenida en el artículo 2038 del Código Civil, es decir, si los compradores resultan protegidos en su adquisición por desconocer la extinción del poder de la representante de la vendedora a la fecha de celebración del contrato.

7. Conforme al artículo 1529 del Código Civil *"por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero."* De otro lado, el artículo 949 del mismo Código establece que *"la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario."* Con lo cual, la transferencia inmobiliaria se produce a la fecha de celebración del contrato.

En tal sentido, determinar la fecha en que un contrato fue celebrado deviene en un problema de índole probatorio. De otro lado, debe también señalarse que para efectos de su inscripción en el Registro, la compraventa debe constar en instrumento público o formulario registral legalizado, de conformidad con el artículo 7 de la Ley N° 27755, Ley de Creación del Registro de Predios que modificó, en lo que respecta a este Registro, la disposición contenida en el artículo 2010 del Código Civil.

No obstante ello y sin perjuicio de reconocer como títulos inscribibles de la compraventa a los documentos señalados en el párrafo precedente, para efectos de la aplicación del artículo 2038 del Código Civil, es decir, para determinar la fecha de celebración del contrato, no se requiere contar necesariamente con un instrumento público concluido, sino que resulta admisible utilizar los medios proporcionados por el artículo 245 del Código

3 IX. PRINCIPIO DE PRIORIDAD PREFERENTE

Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario.



Procesal Civil, los mismos que vienen siendo admitidos por esta instancia⁴ - como lo demuestra la profusa jurisprudencia emitida -, a efectos de determinar la fecha cierta de celebración de la compraventa cuando se requiere acreditar la calidad de propio o social de los bienes adquiridos⁵.

8. En el punto 6 que antecede se ha señalado que la escritura pública que formaliza la compraventa venida en grado de apelación fue extendida el 16/5/2013, habiendo sido suscrita por la representante de la vendedora y por los compradores en la misma fecha, por lo que en el presente caso no hay duda sobre la fecha de su celebración, esto es el 16/5/2013.

Por ello, al haber quedado acreditado que el contrato de compraventa *submateria* se celebró (16/5/2013) con anterioridad a la fecha en que la revocatoria del poder de la representante de la vendedora fue presentada al Registro - hecho ocurrido el 27/5/2013 -, se concluye que los adquirentes se encuentran amparados por la disposición contenida en el artículo 2038 del Código Civil.

Sin perjuicio de lo expuesto, cabe señalar que la buena fe de los adquirentes podrá ser enervada en sede judicial, en donde deberá acreditarse, en todo caso, que conocía de la revocatoria del poder antes de la celebración del contrato.

Por las consideraciones expuestas, se **revoca** la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Predios del Callao.

Con la intervención de la Vocal (s) Rocío Zulema Peña Fuentes autorizada mediante Resolución N° 127-2013-SUNARP/PT del 13/5/2013.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por el Registrador del Registro de Predios del Callao al título señalado en el encabezamiento, y **DISPONER** su inscripción conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución, previo pago de los derechos registrales que correspondan.



Regístrese y comuníquese.

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Presidenta de la Tercera Sala
del Tribunal Registral

ELENA ROSA VASQUEZ TORRES
Vocal del Tribunal Registral

ROCÍO ZULEMA PEÑA FUENTES
Vocal (s) del Tribunal Registral

Resoluciones 2013/11825-2013.doc
Js./ois

4 Similar criterio sustenta la norma del artículo 85 del Reglamento General de los Registros Públicos en cuanto admite la rectificación de algunos aspectos del contenido del Registro mediante la presentación de documentos fehacientes.

5 Entre otras, véase las Resoluciones N° 234-97-ORLC/TR de 20 de junio de 1997, N° 273-97-ORLC/TR del 30 de junio de 1997, N° 164-98-ORLC/TR de 14 de abril de 1998 y N° 325-2001-ORLC/TR de 25 de julio de 2001.