



**SUNARP
TRIBUNAL REGISTRAL**

RESOLUCIÓN N° 170 – 2005 - SUNARP-TR-A

Arequipa, 14 de octubre de 2005.

APELANTE : **MARKLAREN ASCUE LOVON**
TÍTULO : **N° 20388 DEL 28.06.2005**
RECURSO : **N° 05012070 DEL 25.08.2005**
REGISTRO : **PERSONAS NATURALES - CUSCO**
ACTO : **REVOCATORIA DE PODER ESPECIAL.**

SUMILLA:

EL OBJETO DE INTERES COMUN EN LA REVOCACION DE PODERES

Procede inscribir la revocatoria de poder por parte de uno de los poderdantes y copropietario, pues en este caso no se puede hablar de un poder otorgado para un interés común previsto en el artículo 150 del Código Civil, ya que por tratarse de una copropiedad el bien pertenece por cuotas ideales a dos o mas personas cada copropietario puede disponer de su cuota ideal así como gravarla. En este sentido, queda vigente el poder respecto a los demás poderdantes.

**I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y
DOCUMENTACIÓN PRESENTADA**

Mediante el título venido en grado se solicita la inscripción de la revocatoria del poder especial otorgado por Leonardo Chando Gonzales Mulanovich y Talia Vanessa Gonzales Mulanovich a favor de Alejandro Leonidas Gonzales Choza.

Asimismo, se han adjuntado los siguientes documentos:

- Rogatoria de inscripción de Revocatoria de poder especial.



RESOLUCIÓN N° 170 – 2005 - SUNARP-TR-A

- Parte Notarial de la revocatoria de poder especial que otorga doña Talia Vanessa Gonzales Mulanovich del concedido al señor Alejandro Leonidas Gonzales Choza
- Copia simple del DNI de la presentante.
- Recibo por Derecho de Apelación
- Escrito que contiene el Recurso de Apelación.
- Copia simple del poder especial otorgado por Leonardo Chando González Mulanovich y Talia Vanessa Gonzales Mulanovich a favor de Alejandro Leonidas González Choza.
- Copia legalizada de la escritura publica de poder amplio y especial que otorga doña Talia Vanessa Gonzales Mulanovich a favor de Fausto Salinas Lovon y/o Marklaren Ascue Lovon.
- Copia certificada de la partida registral N° 11039389 del registro de Personas Naturales, asiento 01.



II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Personas Naturales de la Zona Registral N° X - Sede Cusco, Nancy Champi Monterroso, formuló tacha al título venido en grado en los siguientes términos:

"Se tacha el presente título por cuanto, de la verificación de los antecedentes registrales se desprende que el poder de fecha 16/06/2005 fue otorgado por TALIA VANESSA GONZALES MULANOVICH y LEONARDO CHANDO GONZALEZ MULANOVICH a favor de Alejandro Leonidas Gonzales Choza, sin embargo solo es revocado por TALIA VANESSA GONZALES MULANOVICH, por lo que en cumplimiento a lo establecido por el Art. 150 del C.C. que a la letra dice: "La revocación del poder otorgado por varios representados, para un objeto de interés común, produce efectos solo si es realizada por todos"; en ese entender, se deniega la inscripción de dicha revocatoria, al no haberse otorgado por ambos poderdantes en forma conjunta, concordante con el art. 42 del Reglamento General de los Registros Públicos."

III. FUNDAMENTOS DE LA IMPUGNACIÓN

1. En términos generales, el apelante ampara su impugnación en que si bien el contenido del artículo 150 del C.C. es correcto, no obstante ello, dicha norma y el impedimento que ella establece para la revocatoria unilateral de uno de los otorgantes se basa en el supuesto de que el poder se haya otorgado para un objeto de interés común.
2. Pero dado que la norma no especifica que debe entenderse por objeto de interés común y teniendo en cuenta que se trata de un caso de copropiedad de un bien, es posible afirmar que un copropietario dado que tiene todo el derecho y la libertad para disponer y gravar de la cuota ideal



RESOLUCIÓN N° 170 – 2005 - SUNARP-TR-A

de su propiedad sobre determinado bien, no necesita considerar que u poder otorgado en la forma en que lo hecho los señores Chando Gonzales y Talia Gonzales, lo haya sido para un objeto de interés común, en este caso no lo ha sido, puesto que aun ante la negativa (o revocatoria) por parte de uno de ellos, el otro utilizando el mismo poder, puede disponer de sus respectivos derechos y acciones (cuota ideal) a través del apoderado.



3. Asimismo sostiene que a pesar de que la señora Talia Gonzales ha revocado el poder otorgado conjuntamente al señor Alejandro Gonzales Choza, este aun mantiene la posibilidad de ser representado por dicho apoderado para los fines a los que se contrae la Escritura publica de poder del 16 de junio de 2005, puesto que la revocatoria por parte de uno de los copropietarios del bien, no impide al otro proceder a gravar o disponer de sus propios derechos y acciones.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la partida registral Nro. 11039389, asiento 001, del Registro de Mandatos y Poderes, figura el otorgamiento de poder realizado por los señores: Leonardo Chando Gonzales Mulanovich y Talia Vanessa Gonzales Mulanovich a favor de Alejandro Leonidas Gonzales Choza.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Raúl Jimmy Delgado Nieto.

Del análisis del caso y de la documentación presentada, a criterio de la Sala, la cuestión a determinar es la siguiente:

- Si el poder otorgado por los poderdantes fue para un objeto de interés común.
- SI es procedente la inscripción de la revocatoria del poder otorgado.

VI. ANÁLISIS

1. Conforme se desprende del titulo venido en grado Malrklaren Ascue Lovon en representación de Talia Vanessa Gonzales Mulanovich, solicita la inscripción de la revocatoria del poder que esta ultima otorgo en forma conjunta con Leonardo Chando Gonzales Mulanovich a favor de Alejandro Leonidas Gonzales Choza, solicitud que es observada por la Registradora por considerar que se está procediendo en contra de lo estipulado en el articulo 150 del Código Civil: *"La revocación del poder otorgado por varios*



RESOLUCIÓN N° 170 – 2005 - SUNARP-TR-A

representados para un objeto de **INTERES COMUN**, produce efecto solo si es realizada por todos”.

Siendo ello así, corresponde determinar la procedencia o no de la inscripción de la revocatoria de poder solicitada, debiéndose establecer para tal efecto que se entiende por objeto de *interés común* y si el poder de fecha 16 de junio de 2005 fue otorgado por los poderdantes con este fin.

2. De la lectura del artículo 150 del Código Civil se desprende que en lo que respecta al otorgamiento de un poder por varios representados, este puede ser otorgado para un objeto de interés común o no.

En el caso del poder otorgado por copropietarios, los cuales pueden disponer de manera independiente de la cuota ideal que les corresponde sobre un determinado bien, no se puede hablar de un interés común, puesto que el interés común de los poderdantes está relacionado a los actos jurídicos que se realizan de manera conjunta e inseparable, es decir, que el hecho de revocar el poder por parte de uno de los poderdantes, origine un perjuicio al otro, por no poderse llevar a cabo el mandato de forma separada e independiente por cada uno de ellos. Es por esta razón que el artículo en mención establece la obligación de que en caso de revocatoria de un poder otorgado para el objeto de un interés común, esta sea realizada por todos los representados.

3. En el presente caso, como se desprende del antecedente registral que figura en la partida Nro. 11012428, asiento 52, del Registro de Propiedad Inmueble, que los poderdantes son copropietarios del lote de terreno Nro.29 parte integrante del Fundo Pitupucyo o Versalles, ubicado en la Parroquia de San Jerónimo, distrito de San Jerónimo, provincia y departamento de Cusco. Asimismo, como fluye del asiento 53 de la antes mencionada partida registral, con fecha 17/05/2002 dichos copropietarios constituyeron hipoteca a favor del Banco Continental.

En este sentido cabe resaltar lo establecido en el artículo 969 Código Civil respecto a la copropiedad: *"Hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o mas personas"*. Asimismo, el artículo 977 del mismo cuerpo legal sostiene que: *"Cada copropietario puede disponer de su cuota ideal y de los respectivos frutos. Puede también gravarlos"*.

De lo que se desprende que un copropietario de determinado bien tiene toda la libertad y el derecho de disponer de la cuota ideal de su propiedad de manera independiente a los demás copropietarios de mismo bien.

4. Ahora bien, respecto al poder objeto de revocación, este fue otorgado por Leonardo Chando Gonzáles Mulanovich y Talia Vanessa Gonzáles Mulanovich, en su calidad de copropietarios del bien antes mencionado, a



RESOLUCIÓN N° 170 – 2005 - SUNARP-TR-A

favor de Alejandro Leonidas Gonzáles Choza para que en representación ambos y en uso de los derechos que les asiste (a cada uno en su cuota ideal), solicite al Banco Continental una ampliación o un nuevo crédito dando en garantía el inmueble de propiedad de los poderdantes.

En este orden de ideas, se advierte que si en el caso submateria el objeto del poder otorgado fuera de interés común, la revocatoria realizada por Talia Vanessa Gonzáles Mulanovich respecto de las acciones y derechos que tiene sobre el bien afectaría de manera directa al otro copropietario del mismo, lo que no sucede, puesto que a pesar de que esta ha revocado el poder que le otorgó a Alejandro Gonzáles Choza esto no impide que el otro poderdante (y copropietario del bien) Leonardo Chando Gonzales Mulanovich pueda seguir utilizando dicho poder, disponiendo de esta manera de sus respectivos derechos y acciones (cuota ideal) a través del apoderado.

Por lo que, en el presente caso no se puede hablar de un poder otorgado para un interés común, ya que este concepto como ya se ha indicado implica un concepto indivisible del acto jurídico a realizarse, que conllevaría a que la revocatoria de uno de los poderdantes imposibilite al otro de seguir disponiendo de sus derechos.

5. En este sentido, como sostiene Anibal Torres Vasquez¹ en su Código Civil comentado *"Si hay varios representados entre los cuales no existe un interés común en la realización del acto jurídico para el cual han designado apoderado, cada uno puede revocar el poder a su arbitrio. En tal sentido el apoderado continuara obrando legítimamente por los demás representados que no han revocado..."*.

De lo cual se aprecia que dada la libertad de acción que aun posee Leonardo Chando Gonzáles Mulanovich para disponer y gravar de sus derechos y acciones, en el presente caso no es posible sostener que el poder en mención haya sido otorgado por los poderdantes para un objeto de interés común.

Por lo que procede revocar la observación formulada por la registradora.

Estando a lo acordado por unanimidad, con la intervención de la vocal (e) Claudia Tejada Ponce, según Resolución del Superintendente Adjunto de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N°049-2005-SUNARP/SA del 30 de setiembre de 2005.

¹ TORRES VASQUEZ Anibal, Código Civil Comentado, Pag. 116, Editorial Temis S.A. Colombia, 2000.



RESOLUCIÓN N° 170 - 2005 - SUNARP-TR-A

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada al título venido en grado y **DISPONER** la inscripción de revocatoria de poder solicitada.

Regístrese y comuníquese.



RAÚL JÍMMY DELGADO NIETO
Presidente de la Quinta Sala
del Tribunal Registral

ROSARIO GUERRA MACEDO
Vocal de la Quinta Sala
del Tribunal Registral

CLAUDIA TEJADA PONCE
Vocal (e) de la Quinta Sala
del Tribunal Registral