



PERÚ

Ministerio
de Justicia

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. -171- 2009 – SUNARP-TR-L

Lima, 06 FEB. 2009

APELANTE : LJUBICA NADA SEKULA DELGADO.
TÍTULO : N° 17043 del 28.8.2008.
RECURSO : H. T. N° 881 del 6.11.2008
REGISTRO : Predios del Callao.
ACTO (s) : Levantamiento de hipoteca.

SUMILLA

REVOCACIÓN TÁCITA DEL PODER

Conforme a lo previsto por el artículo 151 del Código Civil, la designación de nuevo representante para el mismo acto o la ejecución de este por parte del representado, importa la revocación del poder anterior, precisándose que esta revocación produce efecto desde que se le comunica al primer representante".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el presente título se solicita la inscripción del levantamiento de la hipoteca inscrita en el asiento D00001 de la partida electrónica N° 70045823 del Registro de Predios del Callao.

Al efecto se adjunta parte notarial de la escritura pública de levantamiento de hipoteca del 30-7-2008 otorgada ante la notaria de Lima, Ljubica Nada Sékula Delgado.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios del Callao, Javier Gómez de la Torre Briceño, denegó la inscripción del título formulando la siguiente observación:

Visto el reingreso, se adjunta escrito del 20.9.2008, por medio del cual se manifiesta que la apoderada Nora Mirtha Del Río Mendoza de Astorayme, se encuentra facultada para efectuar todas las gestiones correspondientes a fin de obtener el título de propiedad y que ello implicaría la cancelación y el levantamiento de la hipoteca inscrita en el asiento D00001 de la partida N° 70045823 del Registro de Predios del Callao. Al respecto, cabe precisar que de conformidad con el segundo párrafo del artículo 75 del Código procesal Civil: "El otorgamiento de facultades especiales se rige por el principio de literalidad. No se presume la existencia de facultades especiales no conferidas explícitamente". Por lo que, se reitera la observación formulada anteriormente, de fecha 4-9-2008.

Revisada la escritura pública de cancelación y levantamiento de hipoteca, se advierte que comparece Nora Mirtha Del Río Mendoza de Astorayme, en representación de la sociedad conyugal conformada por Eduardo Rene



Gonzáles Arizola y Genoveva Olivares Canales de Gonzáles (acreedores de la hipoteca), facultada según poder inscrito en la partida N°70031145 del Registro de Mandatos y Poderes del Callao, para realizar dicho acto. Sin embargo, revisada dicha partida registral se advierte que la mencionada apoderada no se encuentra facultada para levantar hipotecas. Asimismo, de la revisión del Índice del Registro de Personas Naturales a nivel nacional, se ha podido verificar que en la partida N° 12102150 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima, consta inscrito el poder otorgado por Genoveva Olivares Canales (uno de los cónyuges acreedores de la hipoteca) a favor de Eduardo Israel Gago Mago, otorgándole específicamente la facultad de levantar la referida hipoteca. Por lo cual, sírvase presentar nuevo instrumento público donde los acreedores de la hipoteca – la sociedad conyugal – por derecho propio o mediante apoderados con facultades suficientes. Subsánese de la forma indicada.



Fundamento legal: Artículos 2010 y 2011 del Código Civil. Numerales III, V y VII del Título Preliminar y Artículos 31 y 32 del Reglamento General de los Registros Públicos.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La apelante fundamenta su recurso de apelación en los siguientes términos:

- Manifiesta que mediante escritura pública de 21.9.1988, la sociedad conyugal conformada por Eduardo René Gonzales Arizola y Genoveva Olivares Canales de Gonzales otorgaron a favor de Nora Mirtha del Río Mendoza de Astorayme, poder para que pueda vender el inmueble ubicado en el Jirón Lambayeque N° 178-180 de la Urb. Santa Luisa del distrito de La Perla de la provincia del Callao, así como para que pueda arrendar, gravar e hipotecar dicho inmueble, poder que consta en la ficha N° 7637 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima.

- Asimismo, por escritura pública de fecha 28.8.2000, otorgada ante notario de Lima, Julio Antonio del Pozo Valdez, la sociedad conyugal conformada por Eduardo René Gonzales Arizola y Genoveva Olivares Canales de Gonzales, vendieron el referido inmueble a favor de Richard Díaz Urbano y su cónyuge Rosa Luz Gavino Gago, por el precio de US\$ 40,000.00 dólares americanos, pactándose en su cancelación lo siguiente:

- a) La suma de US\$ 24,000.00 dólares americanos, a la firma de la minuta de compraventa.
- b) El saldo de US\$ 16,000.00 dólares americanos, mediante 32 armadas mensuales de US\$ 500 dólares americanos cada una. Esta transferencia de propiedad se inscribió en el asiento 1-c) de la partida N° 70045823 del Registro de Predios de Lima.

- Señala que al cancelar los compradores el saldo del precio de venta, Nora Mirtha del Río Mendoza de Astorayme, en ejercicio de las facultades concedidas, otorgó la escritura pública de cancelación de saldo de precio de venta y de levantamiento de hipoteca, donde la representante de los vendedores y acreedores hipotecarios.

- A fin de coadyuvar el cumplimiento de las facultades otorgadas a Nora Mirtha del Río Mendoza de Astorayme, Genoveva Olivares Canales de Gonzales, otorgó poder a Eduardo Israel Gago Mago, para que pueda levantar la hipoteca.



RESOLUCIÓN No. - 171- 2009 – SUNARP-TR-L

- El recurrente señala que como se aprecia de lo establecido en la jurisprudencia registral: *Cuando se otorga a una persona poder para vender un inmueble, implícitamente el apoderado también tiene facultad para convertir a sus poderdantes en acreedores hipotecarios, al aceptar la constitución de una hipoteca a favor de éstos a consecuencia de la existencia de un saldo de precio de venta, siendo actos jurídicos de normal acuerdo entre compradores y vendedores; por cuanto, este mismo apoderado está facultado para poder declarar la cancelación de dicho saldo de precio de venta y, por ende, también tiene la atribución de levantar la hipoteca que originó la existencia de ese saldo de precio de la transferencia, lo que es el normal efecto del cumplimiento de lo acordado en la compraventa.* Interpretar de otra manera, sería inducir a los compradores a pagar en un solo acto por la transferencia de propiedad de un bien que adquiere, lo que acarrearía una deformación en la conducta de las personas en el mercado, desincentivando el intercambio eficiente de recurso, lo que atenta con una de las finalidades básicas de la existencia del derecho registral y, por tanto, de los organismos registrales.



IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El inmueble ubicado en la Calle Lambayeque N° 178 – 180 de la Urb. Santa Luisa, distrito de La Perla, provincia del Callao, se encuentra inscrito en la partida electrónica N° 70045823 del Registro de Predios del Callao.

En el asiento C00001 de la referida partida electrónica se encuentra inscrita la compraventa a favor de la sociedad conyugal conformada por Richard Víctor Díaz Urbano y Rosa Luz Gavino Gago de Díaz por el precio de US\$. 40,000.00 dólares americanos.

En el asiento D00001 de la referida partida electrónica se encuentra inscrita la hipoteca constituida por sus propietarios la sociedad conyugal conformada Víctor Díaz Urbano y Rosa Luz Gavino Gago de Díaz a favor de Eduardo Gonzales Arizola y su cónyuge Genoveva Olivares Canales hasta por la suma de US\$. 16,000.00 dólares americanos.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Fredy Luis Silva Villajuán. Habiéndose citado a informe oral al abogado patrocinante, quien no asistió.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

- Si el poder para disponer bienes abarca la facultad de negociar un contrato de compraventa y dar por cancelado el precio de venta.
- Si la ejecución del acto objeto del poder directamente por el representado, implica la revocación tácita del poder.

VI. ANÁLISIS

1. El artículo 156 del Código Civil establece que para disponer de la propiedad del representado o gravar sus bienes, se requiere que el encargo conste en forma indubitante y por escritura pública, bajo sanción de nulidad.

Conforme ha señalado esta instancia en reiterada jurisprudencia, la norma exige la indubitabilidad de poder otorgado, es decir, que no existan dudas

respecto al contenido y los alcances del encargo conferido y no que se señale literalmente cuales son los actos para los cuales está facultado el representante.

2. Señala Juan Guillermo Lohmann Luca de Tena¹ que "la representación (...) por ser un acto de investidura de otra persona y compromiso de atenerse a lo que ésta haga en uso de tal representación, no es otra cosa que un acto unilateral que pretende que el tercero, en caso de representación directa, conozca que por el mérito de la declaración autorizante del representado, queda éste vinculado por la actuación (positiva o negativa) de su representante."

Agrega el citado autor² que, "mediante el negocio de apoderamiento el *dominus* confiere al representante una investidura para que, en uso de ella, pueda ejercer determinadas facultades y realice operaciones de asuntos propios del *dominus* y que (en principio) solamente a él interesan."



Se requiere entonces, a efectos de ejercitar el poder otorgado, que las facultades concedidas hayan sido claramente enunciadas o, en otras palabras, que no existan dudas respecto a la extensión o alcances del poder.

3. En este sentido, tenemos que si bien estas normas distinguen entre la capacidad de disponer con la capacidad de gravar, es evidente que esta distinción, constituye una tautología, toda vez, que la acepción del término "disponer", de acuerdo al Diccionario de la Real Academia Española, significa "el ejercicio en las cosas de las facultades de dominio, enajenarlas o gravarlas, en vez de atenerse a la posesión y disfrute", comprendiéndose tanto el disponer como el gravar bienes.



4. Según la doctrina existen tres especies de actos dispositivos, esto es: los actos traslativos como el de la compraventa, los actos constitutivos, tal como los derechos reales de hipoteca, servidumbre o habitación y los actos extintivos, como precisamente lo constituye el levantamiento de una hipoteca.

Atendiendo a lo expuesto, queda claro que el artículo 156 y el inciso 1 del artículo 167 del Código Civil, al aludir a los actos de disposición de bienes, se refieren a todos los actos traslativos, constitutivos y extintivos, no cabiendo hacer distingo entre ellos, puesto que la misma ley no lo hace. La vinculación existente entre los actos de traslación con los actos constitutivos y actos extintivos, no corresponde a un nexo de dependencia de uno respecto al otro, siendo que cada uno corresponde a un acto principal, regido por las normas propias.



En la misma medida en que las tres especies de actos de disposición son independientes, concurre el hecho que el carácter principal que atañe el levantamiento de una hipoteca junto con el de su constitución, responde a que ambos actos constituyen manifestaciones separadas de una sola institución, donde una no es accesoria de la otra, como también sucede con la compra y la venta, donde una respecto de la otra se relacionan en forma distinta, sin que ello induzca a confundirlas pese a que corresponden a una sola institución del derecho, cual es, la del contrato de compraventa; y aún

¹ LOHMANN LUCA DE TENA, Guillermo. *El Negocio Jurídico*. 2da. Edición. Editora Jurídica Grijley E.I.R.L., Lima, 1994. Pág. 176.

² Op.cit. Pág. 177.



RESOLUCIÓN No. - 171- 2009 - SUNARP-TR-L

en el supuesto que debiera aceptarse que los artículos 156 y 167, únicamente se han dirigido a regular el otorgamiento de poderes específicos para "gravar bienes", no resulta admisible que la existencia de la facultad de hipotecar signifique necesariamente el otorgamiento de la facultad para levantar hipotecas, toda vez que, la constitución de la hipoteca no es un acto principal respecto al cual su levantamiento se pueda considerar como secundario, dado que la conclusión de una hipoteca, afecta el patrimonio de una persona en la medida que tratándose de un gravamen que tiende a defender sus acreencias, dicho patrimonio podría quedar desprotegido.



5. El artículo 1118 del Código Civil establece que además de las hipotecas legales establecidas en otras leyes, se reconoce las siguientes hipotecas legales: 1. La del inmueble enajenado sin que su precio haya sido pagado totalmente o lo haya sido con dinero de un tercero. 2. La del inmueble para cuya fabricación o reparación se haya proporcionado trabajo o materiales por el contratista y por el monto que el comitente se haya obligado a pagarle. 3. La de los inmuebles adquiridos en una partición con la obligación de hacer amortizaciones en dinero a otros de los copropietarios.

A continuación, el artículo 1119 señala que las hipotecas legales a que se refiere el artículo 1118 se constituyen de pleno derecho y se inscriben de oficio, bajo responsabilidad del Registrador, simultáneamente con los contratos de los cuales emanan.

6. En este orden de ideas, las hipotecas legales no constituyen hipotecas voluntarias producto del convenio entre dos partes, sino que nacen por mandato de la ley, encontrándose en consecuencia ligada la compraventa con la hipoteca legal. Es decir, si bien es cierto un apoderado requiere facultades especiales para efectos de levantar hipotecas voluntarias constituidas a favor de su representada, esto no resulta exigible para el levantamiento de una hipoteca legal, pues si el apoderado ya cuenta con facultades de disposición, esta facultad abarca la celebración del contrato de compraventa así como su formalización y conclusión, lo que incluye la facultad de dar por cancelado el precio de venta.

7. En el presente caso tenemos que se solicita el levantamiento de la hipoteca inscrita en el asiento D00001 de la partida electrónica N° 70045823 del Registro de Predios del Callao, adjuntándose al efecto la escritura pública del 30-7-2008 otorgada ante la notaria de Lima, Ljubica Nada Sékula Delgado.

El Registrador observa el título señalando que la apoderada no tendría facultades suficientes para representar a los acreedores hipotecarios.

8. Al respecto, debe señalarse que en la ficha N° 7637 del Registro de Mandatos y Poderes del Callao consta inscrito el poder otorgado por Eduardo Rene Gonzales Arizola y su cónyuge Genoveva Olivares Canales de Gonzales a favor de Nora Mirtha del Río Mendoza señalándose lo siguiente: *facultades: Para vender, y/o arriende, grave e hipoteque el inmueble del Jr. Lambayeque N° 178 de la Urb. Santa Luisa del Distrito de La Perla, Callao, igualmente facultamos a nuestra mandataria para que ejerza las gestiones correspondientes para la obtención del título de propiedad del mencionado inmueble.*

Por otro lado, en el asiento C00001 de la partida electrónica N° 70045823



del Registro de Predios del Callao, consta inscrita la compraventa celebrada por Eduardo Gonzales Arizola y su cónyuge Genoveva Olivares Canales a favor de Richard Víctor Díaz Urbano y su cónyuge Rosa Luz Gavino Gago de Díaz por el precio de US\$. 40,000.00 dólares americanos. En el asiento D00001 de la referida partida se encuentra registrada la hipoteca constituida por los compradores a favor de los vendedores.

Revisado el título archivado N° 1070 del 29.1.2004 que dio mérito para extender los asientos de compraventa e hipoteca, se aprecia que la hipoteca registrada en el asiento D00001 se constituyó en garantía del pago del saldo de precio de venta ascendente a US\$ 16,000.00 dólares americanos. En efecto, se señala en la cláusula cuarta de la escritura pública del 28-8-2000 otorgada ante el notario Julio Antonio del Pozo Valdez, que "(...) *LOS COMPRADORES constituyen primera y preferencial hipoteca a favor de LOS VENDEDORES, sobre el inmueble materia de este contrato y que se describe en la cláusula primera que antecede, hasta por la suma de US \$ 16,000.00 (...). La hipoteca que por el presente acto se constituye, se otorga en garantía del pago del saldo del precio señalado en el acápite b) de la tercera cláusula del presente contrato*".

Finalmente, mediante la escritura pública contenida en el título venido en grado de apelación, los vendedores representados por Nora Mirtha del Río Mendoza, declaran que los compradores Richard Víctor Díaz Urbano y su cónyuge Rosa Luz Gavino Gago de Díaz han cancelado la totalidad del precio materia de venta, y como consecuencia de ello, proceden a levantar la hipoteca inscrita en el asiento D0001 de la partida N° 70045823 del Registro de Predios del Callao.

9. De todo lo hasta aquí expuesto, en principio se arribaría a la conclusión de que al contar la apoderada Nora Mirtha del Río Mendoza con facultad para vender, en representación de Eduardo Rene Gonzales Arizola y su cónyuge Genoveva Olivares Canales de Gonzales, el inmueble ubicado en Jr. Lambayeque N° 178, también cuenta con facultad para dar por cancelado el precio de venta y como consecuencia de ello, para cancelar la hipoteca legal registrada para garantizar el pago del saldo de precio.

Sin embargo, tenemos que en el presente caso el poder para, entre otros actos, vender el inmueble submateria se otorgó mediante escritura pública del 21-9-88 extendida ante el notario Ricardo Ortiz de Zevallos Villarán. Posteriormente, mediante escritura pública del 28-8-2000 otorgada ante el notario Julio Antonio de Pozo Valdez, directamente los propietarios poderdantes Eduardo Rene Gonzales Arizola y su cónyuge Genoveva Olivares Canales de Gonzales celebran la compraventa y transfieren el inmueble objeto del poder a favor de Richard Víctor Díaz Urbano y su cónyuge Rosa Luz Gavino Gago de Díaz.

Sobre el tema, el artículo 151 del Código Civil establece que la designación de nuevo representante para el mismo acto o la ejecución de este por parte del representado, importa la revocación del poder anterior, precisándose que esta revocación produce efecto desde que se le comunica al primer representante. En el presente caso, los poderdantes han celebrado directamente la compraventa, razón por la que en aplicación de la norma antes citada, se entiende que hay revocación tácita del poder para vender el inmueble submateria.





RESOLUCIÓN No. - 111- 2009 – SUNARP-TR-L

Respecto a los efectos de la revocación tácita del poder, la parte final del artículo 151 antes citado, establece que ésta se produce desde que se le comunica al primer representante. En el presente caso, si bien no obra documento alguno respecto a la comunicación de la revocación a la apoderada, se aprecia de la cláusula primera de la escritura pública del 30-7-2008 otorgada ante la notaria Ljubica Nada Sekula Delgado que la apoderada tenía conocimiento que la compraventa había sido celebrada por su poderdante.

A ello debe agregarse que mediante escritura pública del 15-12-2007 otorgada ante el notario Julio Antonio del Pozo Valdez, una de los poderdantes (Genoveva Olivares Canales) otorga poder especial³ a otro apoderado (Eduardo Israel Gago Mago) para que en su nombre y representación suscriba la minuta y escritura pública de cancelación y levantamiento de hipoteca, de lo cual se deduce que dicha poderdante asume que el poder anterior otorgado a Nora Mirtha del Río Mendoza, se encuentra revocado.

Por las razones expuestas, corresponde **confirmar** la denegatoria de inscripción, por los distintos fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

10. Finalmente, el tercer párrafo del artículo 156º del Reglamento General de los Registros Públicos señala que cuando el Tribunal Registral confirma o revoca las observaciones formuladas por el Registrador, también debe pronunciarse por la liquidación de derechos realizada por el mismo o, en defecto de ésta, determinar dichos derechos. En tal sentido, los derechos registrales ascendentes a S/. 98.92 nuevos soles se encuentran cancelados.


Estando a lo acordado por unanimidad,

VII. RESOLUCIÓN


CONFIRMAR la denegatoria de inscripción formulada por el Registrador del Registro de Predios del Callao, al título referido en el encabezamiento, por los distintos fundamentos a que se contrae el análisis de la presente resolución.


Regístrese y comuníquese.




ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
Vocal del Tribunal Registral

0900181.doc


FERNANDO TARAZONA ALVARADO
Presidente de la Segunda Sala
del Tribunal Registral


FREDY LUIS SILVA VILLAJUÁN
Vocal del Tribunal Registral

³ Inscrito en la partida electrónica 12102150 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima.



RESOLUTION

The Board of Directors of the Corporation, at its meeting held on this 1st day of January, 1954, has adopted the following resolution:

That the Board of Directors of the Corporation, at its meeting held on this 1st day of January, 1954, has adopted the following resolution:

That the Board of Directors of the Corporation, at its meeting held on this 1st day of January, 1954, has adopted the following resolution:

That the Board of Directors of the Corporation, at its meeting held on this 1st day of January, 1954, has adopted the following resolution:

That the Board of Directors of the Corporation, at its meeting held on this 1st day of January, 1954, has adopted the following resolution:

That the Board of Directors of the Corporation, at its meeting held on this 1st day of January, 1954, has adopted the following resolution:

That the Board of Directors of the Corporation, at its meeting held on this 1st day of January, 1954, has adopted the following resolution:

That the Board of Directors of the Corporation, at its meeting held on this 1st day of January, 1954, has adopted the following resolution:

That the Board of Directors of the Corporation, at its meeting held on this 1st day of January, 1954, has adopted the following resolution:

That the Board of Directors of the Corporation, at its meeting held on this 1st day of January, 1954, has adopted the following resolution:

That the Board of Directors of the Corporation, at its meeting held on this 1st day of January, 1954, has adopted the following resolution:

That the Board of Directors of the Corporation, at its meeting held on this 1st day of January, 1954, has adopted the following resolution: