



PERÚ

Ministerio  
de Justicia

Superintendencia Nacional  
de los Registros Públicos-SUNARP



TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N° 276-2009-SUNARP-TR-T

Trujillo, treinta y uno de julio de 2009.

**APELANTE** : JOSUÉ ELESPURU SAAVEDRA  
**TÍTULO N°** : 15807-2009 del 06.04.2009  
**RECURSO** : 176-2009  
**REGISTRO** : DE MANDATOS Y PODERES DE TRUJILLO  
**ACTO ROGADO** : REVOCATORIA DE PODER

**SUMILLA** :

**Revocatoria de poder otorgado en conjunto por varios representados**

*Siendo que la irrevocabilidad contemplada en el artículo 150 del Código Civil constituye una excepción al principio general de la revocabilidad del poder, el objeto de interés común ahí previsto debe ser manifestado expresamente por los representados al momento de otorgar el poder. Sólo en este supuesto la revocación del poder deberá efectuarse por todos los poderdantes.*



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

En la partida 11070886 del Registro de Mandatos y Poderes de Piura consta inscrito el poder otorgado por los señores Gonzalo Eduardo Elespuru Márquez, José Hilario Elespuru Navarro, Reyna Raquel Martínez de Elespuru y Braulio Elespuru Navarro a favor de Víctor Lorenzo Elespuru Márquez. Con el título apelado el señor Josué Elespuru Saavedra solicitó la inscripción de la revocatoria del poder por parte de José Hilario Elespuru Navarro, Reyna Raquel Martínez de Elespuru y Braulio Elespuru Navarro.

Para dicho efecto acompañó el traslado de la escritura pública de fecha 30.03.2009 extendida ante el notario del Callao Máximo Luis Vargas Honores.

**II. DECISIÓN IMPUGNADA:**

El título fue tachado por el Registrador Público de Piura Augusto Núñez Pezo mediante esquila del 17.04.2009. Los términos de la denegatoria fueron los siguientes:

*"2.1.- Del estudio del presente título, se observa que se pretende revocar el poder que se otorgó con fecha 21 de setiembre del 2007, el mismo que ha sido otorgado por Braulio Eléspuru Navarro, José Hilario*

## RESOLUCIÓN N° 276-2009-SUNARP-TR-T



Eléspuru Navarro, Reyna Raquel Martínez de Eléspuru y Gonzalo Eduardo Eléspuru Márquez a favor de Víctor Lorenzo Eléspuru Márquez.

2.2.- Que la presente revocatoria que se pretende inscribir se tacha, esto en el extremo que no es procedente inscribir la presente escritura pública de revocatoria de poder en la cual la revocan tres de los cuatro poderdantes; esto según lo establecido en el Artículo 150° del Código Civil en el mismo que se establece que se revocará un poder otorgado por varios representados, siempre y cuando sea revocado por todos, y no por alguno de los poderdantes.

3.- Decisión: Por lo antes expuesto se tacha el presente título.-

Base Legal: Art. 42 del TUO del Reglamento General de Registros Públicos. Art. 150° del Código Civil.”

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El señor Elespuru, en escrito autorizado por el abogado Ulises Paiva Palacios, formuló apelación contra la decisión del Registrador Núñez. A continuación se resumen sus argumentos:

- De acuerdo al ordenamiento civil, en el Registro de Mandatos y Poderes se inscriben, entre otros actos, la extinción de los poderes. Siendo así, debe publicarse la revocatoria del poder inscrito hecho por la mayoría de quienes lo otorgaron. Así se evitará el uso irreal del poder por parte del representante.
- Al tacharse el título se niega el derecho de las personas naturales otorgantes del acto, quienes en uso de sus facultades físicas y mentales revocan el poder al apoderado cuando ya no es materia de credibilidad.
- Se ha interpretado equivocadamente el artículo 150° del Código Civil, pues se pretende atribuirle al poder inscrito la condición de irrevocable cuando el plazo para éste no puede exceder de un año. Esto significa que el poder no puede ser indefinido, por tanto, debe tenerse en consideración los demás artículos referidos a la representación.
- Quienes revocan el poder inscrito han tenido en cuenta su uso favorable y equitativo para todos en lo que respecta a la administración de los bienes comunes hereditarios. En ese orden, no debe continuar el apoderado representándolos porque en nada ha beneficiado a los representados que ahora revocan el poder.
- En la escritura pública de revocación se ha dejado en claro que el poder otorgado por Gonzalo Eduardo Elespuru Márquez se mantiene vigente.
- Denegar la revocatoria solicitada conllevaría a que el apoderado siga sorprendiendo a terceros.
- Los representados revocantes ya han conferido poder a favor de otra persona. De rechazarse la inscripción el nuevo apoderado tendría que seguirle los pasos a Víctor Lorenzo Elespuru Márquez (ex





## RESOLUCIÓN N° 276-2009-SUNARP-TR-T

apoderado) para que en cada actuación éste contraponga su poder, situación ilógica e imposible de realizar que puede evitarse con la inscripción de la revocatoria.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

La partida directamente vinculada con el título es la 11070886 del Registro de Mandatos y Poderes de Piura.

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el Vocal Walter E. Morgan Plaza.

A juicio de la Sala corresponde determinar si un poder otorgado en conjunto por varias personas puede ser revocado parcialmente por alguna de ellas.

### VI. ANÁLISIS:

1. En la partida 11070886 del Registro de Mandatos y Poderes de Piura consta inscrito el poder otorgado por cuatro personas a favor de un apoderado común. Las facultades conferidas al representante le autorizan a vender a terceras personas un predio adquirido por los poderdantes en calidad de herencia. Asimismo, comprende facultades de representación procesal y administrativa.

Mediante el título apelado tres de los cuatro representados han revocado el referido poder. El Registrador ha objetado la inscripción porque, según el artículo 150° del Código Civil (CC), el poder otorgado por varios representados sólo podrá ser revocado si intervienen todos los poderdantes.

2. El artículo 145 del CC prescribe en su primer párrafo que "el acto jurídico puede ser realizado mediante representante, salvo disposición contraria de la ley". Asimismo, en su segundo párrafo señala que "la facultad de representación la otorga el interesado o la confiere la ley".
3. El poder de representación es la facultad concedida al representante no sólo para las relaciones con los terceros, sino también con el propio representado. Sea el poder otorgado convencionalmente o conferido por la ley, en ambos casos debe entenderse que sirve para cautelar el interés del representado; en el primero porque es el propio dominus el que ha otorgado el poder de representación para que precisamente sea su representante quien cuide sus intereses; y en el segundo, porque la representación legal se sustenta en la función tuitiva del ordenamiento jurídico respecto de las personas que no pueden o no están en aptitud de ejercitar por sí solas sus derechos. De ahí que toda actividad contraria al interés del representado puede dar lugar a la revocación del poder.



## RESOLUCIÓN Nº 276-2009-SUNARP-TR-T



4. El artículo 149 del CC consagra, como principio general, que el poder puede ser revocado en cualquier momento; pues nada puede restringir el derecho del representado a revocar su representación.

Para la doctrina el fundamento de la revocabilidad parece ser claro, siendo la confianza la base de la relación representativa es justo que el representado pueda destruir aquella relación cuando esta confianza haya desaparecido. Al respecto, Aníbal Torres Vásquez afirma que *"(e)l representado al otorgar el poder ha confiado en una determinada persona en base a su amistad, a su calidad moral, profesional, etc., por tanto, en cualquier momento puede retirarle la confianza revocando el poder."*<sup>1</sup>

5. No obstante lo indicado, el artículo 150º del CC establece que *"(l)a revocación del poder otorgado por varios representados para un objeto de interés común, produce efecto sólo si es realizada por todos"*.

El mencionado artículo 150º constituye una excepción a la regla general de revocabilidad de los poderes. Empero, la revocación contemplada en dicha norma está restringida al poder conferido para un objeto de interés común de los poderdantes. Dicho de otra manera, la hipótesis normativa del artículo 150º regula la ineficacia de la revocación del poder otorgado por algunos de los representados, **pero siempre y cuando haya sido concedido en interés común de ellos**. Razonando en sentido inverso, si el poder no fue otorgado en interés común de los poderdantes resulta impertinente aplicar el citado artículo 150º. En esta línea, Torres Vásquez apunta que *"(s)i 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 caso, el apoderado continuará obrando legítimamente por los demás representados que no han revocado. En cambio, si los varios representados tienen un interés común en que el acto se ejecute por el apoderado elegido, ninguno de ellos podrá revocar el poder sin el consentimiento de los demás"*<sup>2</sup>.

6. En el caso de autos, la revocación fue hecha por alguno de los representados. Por lo tanto, debemos determinar si el poder inscrito en la partida 11070886 del Registro de Mandatos y Poderes de Piura fue otorgado para un objeto de interés común de los poderdantes.

¿Qué debemos entender por *objeto de interés común de los representados*? Priori afirma que "el objeto del negocio que será realizado por el representante debe ser de interés común, es decir no solo de interés del representado individualmente considerado, sino del conjunto de ellos; con lo cual nótese que no estamos ante un supuesto en el cual varios representados le otorgan a un solo representante poder

<sup>1</sup> TORRES VÁSQUEZ, Aníbal. *Acto Jurídico*. IDEMSA, 2001, p. 356.

<sup>2</sup> TORRES VÁSQUEZ, Aníbal. *Op. Cit.*, p. 357.



## RESOLUCIÓN N° 276-2009-SUNARP-TR-T

para que este realice un negocio jurídico en nombre de aquellos con el objeto de regular un interés autónomo e individual a cada uno de ellos, sino que trata más bien de un caso en el que existe un interés común del cual participan los diversos representados, el mismo que será objeto del negocio jurídico que deba realizar el representante”<sup>3</sup>.

No perdamos de vista que la norma ha sancionado la irrevocabilidad del poder cuando éste es otorgado en interés común de los representados. Esto significa que, en el ámbito registral, para calificar la factibilidad de la inscripción de la revocatoria debemos evaluar ineludiblemente si el poder inscrito presenta esta singularidad en su otorgamiento. Ello obviamente nos obligaría a indagar en las razones, motivaciones o finalidad ulterior del poder conferido, lo que supone adentrarnos en las conciencias de los poderdantes, con el potencial riesgo de optar por una interpretación subjetiva de la presunta comunidad de intereses que originó la dación del poder conjunto y, con ello, la aplicación acaso injusta de la irrevocabilidad del poder, pues el objeto de interés común que descansa en él no siempre se muestra evidente, ya que podría incluso hallarse oculto. Al respecto, Lohmann señala que “(...) el precepto establece implícitamente una irrevocabilidad legal, y además impuesta con draconiana redacción para amplísima casuística. Un botón de muestra: en literal y ciega aplicación del 150, el representado que tiene intereses encontrados con su representante, no podrá revocarle el poder y quedaría atado por lo que hiciera. Tan rígida postura es a todas luces absurda e injusta, por decir lo menos. Se impone, pues, que el artículo 150 se aplique en la práctica con tiento y medida”<sup>4</sup>. En este orden de ideas, siendo que la irrevocabilidad contemplada en el artículo 150 del CC constituye una excepción al principio general de la revocabilidad del poder, la Sala estima que el objeto de interés común ahí previsto debe ser manifestado expresamente por los representados al momento de otorgar el poder. Sólo en este supuesto la revocación del poder deberá efectuarse por todos los poderdantes. De tal manera que si dicha circunstancia no consta estipulada expresamente, entonces, debe aplicarse el régimen general de revocabilidad de los poderes. Sobre el particular, igual razonamiento mereció por parte del Tribunal Registral la interpretación del artículo 153° del CC que reguló el poder irrevocable, sentándose como precedente de observancia obligatoria el criterio que para inscribir un poder con la calidad de irrevocable debía expresamente señalarse dicha condición y encontrarse comprendido en alguno de los supuestos legales<sup>5</sup>.



CA

<sup>3</sup> PRIORI POSADA, Giovanni. Citado por ESPINOZA ESPINOZA, Juan. Acto Jurídico Negocial. Análisis doctrinario, legislativo y jurisprudencial. Gaceta Jurídica, 2008, p. 171.

<sup>4</sup> LOHMANN LUCA DE TENA, Juan Guillermo. El Negocio Jurídico. Librería Studium, 1986, p. 183-184

<sup>5</sup> Precedente aprobado en el Duodécimo Pleno, publicado el 13.09.2005:



## RESOLUCIÓN Nº 276-2009-SUNARP-TR-T



7. En el caso de autos, no aparece cláusula alguna en el poder inscrito que revele expresamente que se otorgó para un objeto de interés común de los poderdantes. Siendo así, el título apelado que contiene la revocación en cuanto a los representantes que intervienen en él debe ser inscrito. Se revoca entonces la tacha y se dispone la inscripción del título siempre que se cancele la suma S/.36.00 por mayores derechos.
8. De otro lado, llama la atención del Colegiado la disparidad de pronunciamientos del Registrador Núñez que por un lado denegó la inscripción de la revocatoria del poder inscrito en la partida 11070886, pero que de otro inscribió en la partida 11085463 la designación del nuevo apoderado de los revocantes para el mismo acto, hecho que constituye una revocación tácita del poder inscrito en la partida 11070886, de conformidad con el artículo 151º del CC. En este orden, se recomienda al mencionado Registrador mayor celo en el ejercicio de sus funciones.



Por las consideraciones expuestas, por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

### VII. RESOLUCIÓN:

**REVOCAR** la tacha del título y **DISPONER** su inscripción siempre que se cancelen los mayores derechos liquidados en el sétimo considerando, en mérito de los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**


Fdo.

**ROLANDO A. ACOSTA SÁNCHEZ.** Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

**WALTER E. MORGAN PLAZA.** Vocal del Tribunal Registral

**HUGO ECHEVARRÍA ARELLANO.** Vocal del Tribunal Registral

**Lo que notifico a usted conforme a ley.-**  
**Trujillo, 31 de julio de 2009.-**

  
**ROLANDO A. ACOSTA SÁNCHEZ**  
Presidente de la Cuarta Sala  
del Tribunal Registral

#### **Requisitos para la inscripción del poder irrevocable**

"Para su inscripción, el poder irrevocable debe tener dos características a) que expresamente se señale que es irrevocable y b) que comprenda cualquiera de los supuestos del artículo 153 del Código Civil. Si falta alguna de estas características, el poder se inscribe sin la calidad de irrevocable".