



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 371- 2013 - SUNARP-TR-L

Lima, 01 MAR. 2013

APELANTE : **BENITO OYOLA ZAMBRANO.**
TÍTULO : N° 853357 del 20/9/2012.
RECURSO : H.T.D. N° 103087 del 13/12/2012.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO (s) : Transferencia de acciones y derechos.

SUMILLA :
REVOCATORIA DE PODER

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

En consecuencia, podrá acceder al Registro una transferencia celebrada en fecha anterior a la presentación del título de revocatoria de poder."



ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el presente título se solicita la inscripción de la transferencia efectuada por Heidi Delia Mendoza Vivian, representada por José Francisco Mendoza Vivian, a favor de Renzo Jurg Mendoza Vivian, respecto del 50% de sus acciones y derechos sobre los predios inscritos en las partidas N° 44522837, N° 11092266, N° 44469839, N° 49001127, N° 45495124 y N° 45489841 del Registro de Predios de Lima.

Al efecto se adjunta la documentación siguiente:

- Solicitud de inscripción y reserva suscrita por Benito Oyola Zambrano
- Testimonio de la escritura pública del 7/2/2008 otorgada ante el notario de lima Roque Alberto Díaz Delgado.
- Parte notarial de la escritura pública del 7/2/2008 otorgada ante el notario de lima Roque Alberto Díaz Delgado.
- Copia certificada del auto de sobreseimiento del 30/9/2010 expedido por el 12° Juzgado Especializado en lo Penal de Lima.
- Copia certificada de la resolución del 1/9/2011 expedida por el 12° Juzgado Especializado en lo Penal de Lima.
- Copia certificada de la resolución del 4/1/2012 expedida por 12° Juzgado Especializado en lo Penal de Lima.

Se deja constancia que se ha formulado reserva expresa respecto de la cesión de derechos y acciones a favor José Francisco Mendoza Vivian, de conformidad con lo señalado en el artículo III del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos.

II. /DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Lima, Enrique Camilo Lisno Apaza, observó el título en los siguientes términos:

(Se reenumera la observación a efectos de mejor resolver)

"En relación con dicho Título, manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observacio(nes), acorde con la(s) norm(as) que se cita(n) :

Asumiendo competencia el Registrador que suscribe:

1.- Y revisado el presente título y su escrito se advierte que subsiste la observación en cuanto: el testimonio presentado adolecía de ausencia de mérito para su calificación registral como requisito previo establecido bajo responsabilidad, requisito de admisibilidad al procedimiento registral que tuvo oportunidad de ser subsanado, como lo ha sido en el reingreso mediante la expedición del parte notarial con mérito de inscripción que se procede a calificar. Por lo que se ha cumplido con lo establecido en el art. 39 parte final que dice. "Podrán formularse nuevas observaciones sólo si se fundan en defecto de los documentos presentados para subsanar la observación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 33". En el presente título, se ha presentado defecto evidente (testimonio notarial) en el documento presentado por mandato expreso de la citada norma, por lo que se prosiguió con la calificación que corresponda.



2.- Se advierte que conforme consta inscrito en el asiento D00001 de la Partida N° 11133934 del Registro de Poderes de Lima, el apoderado José Francisco Mendoza Vivian aparece con poder revocado en todos sus extremos, debiéndose calificar los antecedentes registrales que dieron mérito a tal revocación, según constan en el título archivado N° 173008 del 14/03/2008, en el cual la poderdante Heidi Delia Mendoza Vivian declara expresamente que se realizó abuso de facultades conferidas con la cesión de todos sus derechos y acciones sobre la totalidad de sus inmuebles, así como declara no ratificar los actos de disposición realizados, por lo que corresponde aplicar el artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos sobre alcances de la calificación que en su literal a) establece la obligación de confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquellos.

En tal sentido, deben aplicarse el art. 161 del Código Civil sobre ineficacia del acto jurídico por exceso de facultades que dispone considerarlo como acto ineficaz con relación al representado, sin perjuicio de las responsabilidades que resulten frente a éste y a terceros, además del art. 162 del mismo Código sobre la facultad de ratificación del acto jurídico por el representado".

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso en los términos siguientes:

1. Se ha producido una observación sucesiva, acto expresamente prohibido por el inciso a.1) del artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos, toda vez que al haber formulado observación y al haber otorgado un plazo para la subsanación, primera calificación, se genera en el Registrador el deber de formular en forma simultánea y bajo responsabilidad todas las observaciones que consideraba pertinentes. En ese sentido debió proceder a su corrección levantando la mencionada observación sucesiva.

2. La revocación del poder se produjo en fecha posterior al acto jurídico de cesión de acciones y derechos que pretendemos inscribir, es decir, a la fecha en que se realizó el acto jurídico de transferencia de propiedad, el poder de José Francisco Mendoza Vivian se encontraba plenamente vigente y por lo tanto surtía plenos efectos vinculantes con relación a la representada, por mandato expreso del artículo 160 del código civil.



3. La revocación del poder de José Francisco Mendoza Vivian no puede ser opuesta a Renzo Jurg Mendoza Vivian, porque dicha revocación no se encontraba inscrita al momento de la celebración de la cesión de derechos y acciones materia de inscripción registral, siendo que, por el contrario, dicha revocación no existía ni en la realidad de los hechos ni en la realidad registral al momento de celebrarse la referida cesión de derechos, de conformidad con el artículo 151 del Código Civil.

El referido acto de revocación tampoco tiene ningún efecto de derecho civil con relación a la propiedad de los bienes materia de cesión de derechos (objeto de la inscripción) porque el 50% de las acciones y derechos de dicho bienes son propiedad exclusiva y excluyente de Renzo Jurg Mendoza Vivian desde el 7/2/2008, fecha anterior a la revocación, por efecto directo de la cesión de derechos y acciones antes citada. En tal sentido, resulta abiertamente contrario al principio de seguridad jurídica que se niegue la publicidad registral al acto jurídico cuya inscripción se ha rogado.

Adicionalmente, el Registrador sólo debía verificar la representación sólo en relación a los actos que son objeto de inscripción en dichos registros.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL



1. Partida N° 44522837 del Registro de Predios de Lima:

En la partida N° 44522837 del Registro de Predios de Lima, corre inscrito el inmueble ubicado en Calle Las Tres Marías N° 571 y 575, Urbanización Tres Marías, Santiago de Surco.

La titularidad registral del predio figura a favor de Heidi Delia Mendoza Vivian.

En el asiento D00002 corre anotada la demanda de nulidad de anticipo de legítima interpuesta por Heidi Vivian Morriberón contra Heidi Delia Mendoza Vivian, José Francisco Mendoza Vivian y Renzo Jürg Mendoza Vivian.

En el asiento D00003 de la citada partida obra registrado el usufructo gratuito y vitalicio constituido a favor de Heidi Vivian Morriberón.

En el asiento D00004 corre anotada la demanda de nulidad de acto jurídico interpuesta por Heidi Delia Mendoza Vivian contra José Francisco Mendoza Vivian.

2. Partida N° 11092266 del Registro de Predios de Lima:

En la partida N° 11092266 del Registro de Predios de Lima, corre inscrito el inmueble ubicado en Calle Vía Láctea N° 424, Urbanización Haras - Tyber, Santiago de Surco.

La titularidad registral del predio figura a favor de Heidi Delia Mendoza Vivian.

En el asiento D00003 corre anotada la demanda de nulidad de acto jurídico interpuesta por Heidi Vivian Morriberon contra Heidi Delia Mendoza Vivian.

En el asiento D00004 de la citada partida obra registrado el usufructo gratuito y vitalicio constituido a favor de Heidi Vivian Morriberon.

En el asiento D00005 corre anotada la demanda de nulidad de acto jurídico interpuesta por Heidi Delia Mendoza Vivian contra José Francisco Mendoza Vivian.

3. Partida N° 44469839 del Registro de Predios de Lima:

En la partida N° 44469839 del Registro de Predios de Lima, corre inscrito el inmueble ubicado en Av. Vía Láctea N° 430, Urbanización Haras – Tyber, Santiago de Surco.

La titularidad registral del predio figura a favor de Heidi Delia Mendoza Vivian.

En el asiento D00002 corre anotada la demanda de nulidad de anticipo de legitima interpuesta por Heidi Vivian Morriberon contra Heidi Delia Mendoza Vivian, José Francisco Mendoza Vivian y Renzo Jürg Mendoza Vivian.

En el asiento D00003 de la citada partida obra registrado el usufructo gratuito y vitalicio constituido a favor de Heidi Vivian Morriberon.

En el asiento D00004 corre anotada la demanda de nulidad de acto jurídico interpuesta por Heidi Delia Mendoza Vivian contra José Francisco Mendoza Vivian.

4. Partida N° 49001127 del Registro de Predios de Lima:

En la partida N° 49001127 del Registro de Predios de Lima, corre inscrito el inmueble ubicado en Av. Elmer Faucet N° 118 y N° 120, Urbanización Maranga – IV Etapa, San Miguel.

La titularidad registral del predio figura a favor de Heidi Delia Mendoza Vivian.

En el asiento D00003 corre anotada la demanda de nulidad de anticipo de legitima interpuesta por Heidi Vivian Morriberon contra Heidi Delia Mendoza Vivian.

En el asiento D00004 de la citada partida obra registrado el usufructo gratuito y vitalicio constituido a favor de Heidi Vivian Morriberon.

En el asiento D00005 corre anotada la demanda de nulidad de acto jurídico interpuesta por Heidi Delia Mendoza Vivian contra José Francisco Mendoza Vivian.

5. Partida N° 45495124 del Registro de Predios de Lima:

En la partida N° 45495124 del Registro de Predios de Lima, corre inscrito el departamento N° 303 (tercer piso), Urbanización La Estancia, La Molina.

La titularidad registral del predio figura a favor de Heidi Delia Mendoza Vivian.

En el asiento D00002 corre anotada la demanda de nulidad de acto jurídico interpuesta por Heidi Vivian Morriberon contra Heidi Delia Mendoza Vivian.

En el asiento D00003 de la citada partida obra registrado el usufructo gratuito y vitalicio constituido a favor de Heidi Vivian Morriberon.

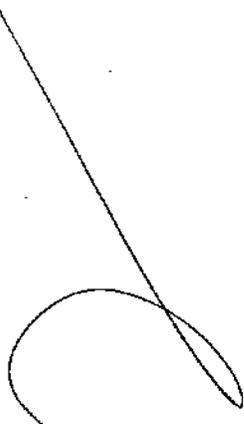
En el asiento D00004 corre anotada la demanda de nulidad de acto jurídico interpuesta por Heidi Delia Mendoza Vivian contra José Francisco Mendoza Vivian.

6. Partida N° 45489841 del Registro de Predios de Lima:

En la partida N° 45489841 del Registro de Predios de Lima, corre inscrito el estacionamiento N° 2 de la Av. Manuel Prado Ugarteche, Urbanización La Estancia, La Molina.

La titularidad registral del predio figura a favor de Heidi Delia Mendoza Vivian.

En el asiento D00002 corre anotada la demanda de nulidad de anticipo de legitima y cesión de derechos interpuesta por Heidi Vivian Morriberon contra Heidi Delia Mendoza Vivian, José Francisco Mendoza Vivian y Renzo Jürg Mendoza Vivian.





En el asiento D00003 de la citada partida obra registrado el usufructo gratuito y vitalicio constituido a favor de Heidi Vivian Morriberon.

En el asiento D00004 corre anotada la demanda de nulidad de acto jurídico interpuesta por Heidi Delia Mendoza Vivian contra José Francisco Mendoza Vivian.

7. Partida N° 11133934 del Registro de Personas Naturales de Lima:

En el asiento A00001 de la partida N° 11133934 del Registro de Personas Naturales de Lima corre inscrito el poder otorgado por Heidi Delia Mendoza Vivian a favor de José Francisco Mendoza Vivian, poder ampliado en el asiento A00002.

En el asiento D00001 obra registrada la revocación del poder antes aludido, por escritura pública del 14/3/2008, presentada bajo el título N° 173008 el 14/3/2008.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Mirtha Rivera Bedregal.

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 mediante representante, cuando de la partida del poder se advierte que el mismo ha sido materia de revocación?

VI. ANÁLISIS

1. Con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la transferencia efectuada por Heidi Delia Mendoza Vivian, representada por José Francisco Mendoza Vivian, a favor de Renzo Jurg Mendoza Vivian, respecto del 50% de sus acciones y derechos sobre los predios inscritos en las partidas N° 44522837, N° 11092266, N° 44469839, N° 49001127, N° 45495124 y N° 45489841 del Registro de Predios de Lima, contenida en la escritura pública del 7/2/2008, otorgada ante Notario Roque Alberto Díaz Delgado. Se deja constancia que se ha formulado reserva expresa respecto de la transferencia a favor José Francisco Mendoza Vivian, contenida en el mismo instrumento público, de conformidad con lo señalado en el artículo III del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos.

El Registrador ha denegado la inscripción del título señalando que en la partida N° 11133934 del Registro de Personas Naturales de Lima figura la revocación de los poderes otorgados por Heidi Delia Mendoza Vivian a favor de José Francisco Mendoza Vivian, revocación que según el título archivado que le dio mérito fue motivada por el abuso de facultades conferidas para la cesión de los derechos y acciones sobre todos los inmuebles de la poderdante, quien declara no ratificar dichos actos de disposición; por lo que debe aplicarse el artículo 161 del Código Civil, sobre ineficacia de acto jurídico por exceso de facultades.

El apelante manifiesta que la revocación se efectuó con posterioridad al acto de disposición cuya inscripción se ha solicitado.

En tal sentido, corresponde a este colegiado determinar si la revocación de poderes inscrita en la partida N° 11133934 del Registro de Personas Naturales de Lima 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, el 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 capacidad de los otorgantes del acto o contrato sometido a su inscripción. 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 de la cual 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 al expresar 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. Asimismo, el artículo 152 del Código Civil prescribe:

"Artículo 152.- La revocación debe comunicarse también a cuantos 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.

5. Así corresponde analizar la vigencia del poder otorgado por la poderdante, considerando los principios registrales de publicidad y prioridad preferente, para determinar si a la fecha de la suscripción de la escritura pública de cesión de derechos y acciones por el apoderado, tenía facultades para celebrar la referida cesión.

6. El numeral I del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos recoge el principio de publicidad material, conforme al cual el registro otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos. Asimismo, el contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aún cuando no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo.

El artículo 2012 del Código Civil señala que se presume sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.





En este sentido, en virtud del principio registral de publicidad, se entiende que el contenido de los registros es de conocimiento general y se garantiza el efectivo conocimiento tanto de los asientos de inscripción y de los títulos que les dieron origen.

Aplicando el citado principio al título bajo análisis se tiene que tanto el apoderado o representante de la cedente como el adquirente tenían conocimiento del contenido de los asientos registrales, en los que constaba que el poder aún continuaba vigente.

7. Por el principio de prioridad preferente consagrado en el numeral IX del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, 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.

En el mismo sentido, el artículo 2016 del Código Civil señala que: *"La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro"*.

Es decir, que en aplicación del principio de prioridad preferente, la revocatoria del poder surtirá sus efectos erga omnes desde la fecha del asiento de presentación del título que la contiene.

Ahora bien, la suscripción de la escritura de cesión de derechos y acciones se concluyó el 7/2/2008; mientras que la de revocatoria se firmó y se presentó a Registro el 14/3/2008, es decir, un mes después de realizada la transferencia; en ese sentido, en virtud de los principios señalados en los puntos precedentes del presente análisis, se tiene que la revocatoria no afecta la inscripción del acto rogado, toda vez que éste se llevó a cabo cuando el poder se encontraba vigente.

Por lo señalado, corresponde revocar la observación formulada por el Registrador Público.

8. Sin perjuicio de lo expuesto, cabe mencionar que la aplicación del artículo 161¹ del Código Civil, señalada por el Registrador, respecto de la ineficacia del acto jurídico por exceso de facultades, no es aplicable en el presente caso, toda vez que de la revisión de los antecedente registrales se aprecia que la poderdante Heidi Delia Mendoza Vivian autorizó a su apoderado para que pudiera realizar actos de disposición; así, en la cláusula segunda de la escritura pública de 27/10/1999, obrante en el título archivado N° 184879 del 9/11/1999, que dio origen a la inscripción del poder (asiento A 00001, P.E. N° 11133934), se señala literalmente:

"Segundo.-

Asimismo, faculto a mi nombrado apoderado para que pueda adquirir en mi nombre a título gratuito u oneroso bienes muebles, inmuebles y valores, facultándole en igual forma para que pueda transferir a título gratuito u oneroso los bienes muebles, inmuebles y valores que en propiedad tenga o que pudiera tener en el futuro (...)".

Del mismo modo la cláusula segunda de la escritura pública de 21/8/2007, obrante en el título archivado N° 467414 del 22/8/2007, que dio origen a la ampliación del poder, se señala que el apoderado, entre otras actos, podrá *"transferir, ceder, vender, donar bajo cualquier modalidad jurídica (...)"* respecto de los bienes

¹ Artículo 161.- Ineficacia del acto jurídico por exceso de facultades.- El acto jurídico celebrado por el representante excediendo los límites de las facultades que se le hubiere conferido, o violándolas, es ineficaz con relación al representado, sin perjuicio de las responsabilidades que resulten frente a éste y a terceros. También es ineficaz ante el supuesto representado el acto jurídico celebrado por persona que no tiene la representación que se atribuye.

muebles, inmuebles, valores, acciones y derechos que tenga o pudiera tener la representada.

En ese sentido se concluye que la transferencia del 50% de las acciones y derechos a favor de Renzo Jurg Mendoza Vivian, se realizó sin que se excedan las facultades otorgadas por la poderdante Heidi Delia Mendoza Vivian.

Asimismo, si bien esta instancia se ha pronunciado en reiterada jurisprudencia² sobre la imposibilidad de admitir actos jurídicos anulables antes de su ratificación o subsanación, también ha señalado que para que sea objeto de calificación registral, la anulabilidad debe aparecer contenido en el título, situación que no se verifica en el presente caso.

9. Respecto al punto 1 de la observación, se aprecia que el mismo no constituye propiamente una observación, si no que se limita a explicar al usuario, el motivo de las observaciones sucesivas, a que hace referencia en los escritos de subsanación presentados vía reingreso.

10. Mediante Resolución N° 089-2011-SUNARP/SA publicada el 30/11/2011, se ha derogado la parte del artículo 156 del Reglamento General de los Registros Públicos que establecía que el Tribunal Registral debía pronunciarse respecto a los derechos registrales. Por lo tanto, compete exclusivamente a la primera instancia registral determinar los derechos que correspondan

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por el Registrador del Registro de Predios de Lima 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.



Mirtha Rivera Bredregal
MIRTHA RIVERA BREDREGAL
Presidenta de la Segunda Sala
del Tribunal Registral

Nora Mariella Aldana Durán
NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
Vocal del Tribunal Registral

Luis Alberto Aliaga Huaripata
LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Vocal del Tribunal Registral

Tribunal/Resoluciones2013/853357-2012.

² Resolución N° 890-2008-SUNARP-TR-L del 21/8/2008, Resolución N° 149-2012-SUNARP-TR-A del 3/23/2012, entre otras.