



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos**TRIBUNAL REGISTRAL**
RESOLUCIÓN N° 4268-2022-SUNARP-TR

Arequipa, 24 de octubre de 2022

APELANTE : **EDUAR RUBIO BARBOZA**
TÍTULO : N° 02486705 del 23.08.2022
RECURSO : N° A0544190 del 23.09.2022
REGISTRO : **VEHICULAR - TRUJILLO**
ACTO : **COMPRAVENTA**
SUMILLA :

COMPRAVENTA CELEBRADA POR APODERADO CON ANTERIORIDAD A LA FECHA DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN DE 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, en aplicación de la disposición contenida en el artículo 2038 del Código Civil.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Con el título venido en grado de apelación se solicita mediante el Sistema de Intermediación Digital (SID) la inscripción de compraventa del vehículo de placa de rodaje N° T7U801 inscrito en la partida N° 60653702 del Registro Vehicular de Trujillo.

Para tal efecto, se ha presentado la siguiente documentación:

- Formato electrónico de solicitud de inscripción que contiene la rogatoria.
- Acta de transferencia vehicular del 16.08.2022, otorgada por la sociedad conyugal conformada por Elías Ramos Contreras y Rosa María Baca Oruna representada por Natán Noe Galarreta Ruiz a favor de Willar Rubén Jara Pinedo ante notario de Cajabamba Eduar Rubio Barboza.



RESOLUCIÓN N°4268-2022-SUNARP-TR

- Escrito de subsanación (reconsideración) de fecha 26.08.2022.
- Escrito que contiene el recurso de apelación.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Propiedad Vehicular de Trujillo, Luis Eduardo Esquivel Chávez, en los siguientes términos:

“(…)

SE OBSERVA EL PRESENTE TÍTULO.

1. ACTO ROGADO: COMPRAVENTA

2. DEFECTOS ENCONTRADOS Y SUGERENCIAS:

Visto el reingreso, se adviene que se presentó un escrito de reconsideración, no obstante subsiste observación en todos sus términos, toda vez que en aplicación del principio de prioridad preferente, la revocatoria de poder surte efectos para terceros desde la fecha del asiento de presentación del título que la contiene, que en el presente caso, el título de la revocatoria fue ingresado al Registro el día 23-08-2022 a las 8.22 a.m. (inscrito el mismo día), el cual contiene la Escritura de Revocatoria de fecha 13-08-2022. Así mismo, se advierte que el título de la compraventa, fue ingresado posteriormente al Registro el día 23-08-2022 a las 03.16 pm, el cual contiene el Acta de compraventa del 16-08-2022.

Por lo que, siendo que la revocatoria del poder tuvo primero el acceso al Registro, ésta es oponible a todos y no puede alegarse su desconocimiento.

Por lo expuesto, y en aplicación del principio de prioridad preferente, contenido en el art. IX. del Título Preliminar del RGRP, el cual precisa que 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, por lo que, a fin de proceder al acto solicitado, los titulares del vehículo deberán ratificar la venta efectuada.

*Observación anterior: Uno de los alcances de la calificación registral es verificar la existencia, suficiencia y vigencia de los poderes con que actúa un representante. En el presente caso al verificar la vigencia del apoderado NATAN NOE GALARRETA RUIZ, que conforme consta en el asiento D00001 de la partida 11487483 de Mandatos y Poderes de esta sede registral, dicho poder se encuentra REVOCADO, conforme consta en la escritura pública de fecha 13-08-2022 expedida ante notario Guerra Salas. Por lo que, a efectos de proceder al acto solicitado, los titulares del vehículo deberán ratificar la venta efectuada.
(…)”*



RESOLUCIÓN N°4268-2022-SUNARP-TR

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente fundamenta su recurso de apelación señalando lo siguiente:

- Conforme podrá advertirse de la calificación registral, el Registrador observa el título objeto de calificación por una ausencia de poder del apoderado vendedor, por cuanto el poder del apoderado Sr. Natán Noe Galarreta Ruiz (en adelante Sr. Galarreta), se encontraba revocado a la hora y minuto de la presentación del título al registro vehicular, por lo que conforme al principio de prioridad preferente al haber ingresado primero la revocatoria de poder y luego la transferencia vehicular, dicha revocatoria es oponible a todos y no puede alegarse su desconocimiento.
- Sin embargo, dicha conclusión no es arreglada a lo dispuesto en los artículos 152° y 2038° del Código Civil, puesto que a la fecha de celebración de la transferencia vehicular que fue el 16 de agosto de 2022, no existía registro o título en trámite alguno de la revocación de poder del Sr. Galarreta inscrito en la partida electrónica número 11487483 del registro de mandatos y poderes de la oficina registral de Trujillo, por lo que si bien al 23 de agosto de 2022 dicho poder fue revocado para terceros, de conformidad con lo dispuesto en los artículos antes citados dicha revocatoria no podía ser oponible.
- Es errada la aplicación del principio de prioridad preferente del Registrador, si realmente aplicase bien el principio antes indicado en concordancia con el principio de fe pública registral y oponibilidad de la revocatoria del poder se hubiese inscrito y no retardaría innecesariamente la inscripción del título.
- El Tribunal Registral en la Res N° 536-2020-SUNARP-TR-T, establece:

“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, en aplicación de la disposición contenida en el artículo 2038 del Código Civil.”
- En tal sentido si bien en la actualidad el poder del apoderado Sr. Galarreta se encuentra revocado, dicha revocatoria no es oponible a la transferencia vehicular celebrada conforme a lo señalado anteriormente, por lo que salvo mejor parecer y conforme al criterio



RESOLUCIÓN N°4268-2022-SUNARP-TR

reiterativo que ostentan sobre estos puntos solicito que se revoque la observación y se ordene la inscripción del título cuya rogatoria se solicita.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la partida registral N° 60653702 del Registro de Propiedad Vehicular de Trujillo, obra inscrito el vehículo de placa de rodaje N° T7U801 de propiedad de la sociedad conyugal conformada por Rosa María Baca Oruna y Elías Ramos Contreras.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente el vocal Luis Eduardo Ojeda Portugal. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala corresponde determinar:

- ¿Si procede la inscripción de una compraventa celebrada por el apoderado de la vendedora, cuando según el Registro se advierte que su poder ha sido revocado según título con asiento de presentación posterior al de la compraventa?

VI. ANÁLISIS

1. En primer lugar, tenemos que, 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



RESOLUCIÓN N°4268-2022-SUNARP-TR

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 si ha sido objeto de revocatoria.

2. En lo que concierne al apoderamiento, 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 *intuito 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.

3. 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”*.

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**

¹ Véase, entre otras, las resoluciones 444-2004-SUNARP-TR-L del 23.7.2004, 125-2008- SUNARP-TR-L del 05.02.2008, N° 143-2009-SUNARP-TR-L del 30.01.2009 y N° 536-2020-SUNARP-TR-T del 16.11.2020.

² Separata especial del Diario Oficial El Peruano, publicada el 19.11.1990, pág. 30.



RESOLUCIÓN N°4268-2022-SUNARP-TR

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 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.

4. Asimismo, el artículo 152 del Código Civil, que regula la comunicación de la revocación, establece lo siguiente: “*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 extraer lo siguiente:

- (i) 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.
- (ii) 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.
- (iii) 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.**



RESOLUCIÓN N°4268-2022-SUNARP-TR

5. De otro lado, dentro de los principios registrales tenemos el de prioridad registral que está consagrado en nuestra legislación en los artículos 2016 y 2017 del Código Civil, siendo aplicable al presente caso el primero de ellos que consagra el principio de prioridad preferente. El texto de éste es el siguiente: *“La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro”*. Desarrollando este principio, el artículo IX del Título Preliminar del RGRP enuncia lo siguiente: *“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”*. Como podrá apreciarse, el indicado principio, denominado también como prioridad de rango, establece el orden y preferencia entre derechos inscritos, lo cual supone que tales derechos son compatibles y pueden coexistir respecto a determinado bien.

6. A partir de las consideraciones normativas antes desarrolladas, tenemos que en el presente caso mediante acta de transferencia vehicular del 16.08.2022, cuyo proceso de firmas concluyó el mismo día, la sociedad conyugal conformada por Elías Ramos Contreras y Rosa María Baca Oruna, representada por Natán Noé Galarreta Ruiz, vende a favor de Willar Rubén Jara Pinedo el vehículo de placa de rodaje T7U801 inscrito en la partida N° 60653702 del Registro de Predios de Trujillo.

En la citada acta de transferencia vehicular, el apoderado de la vendedora invoca la representación conferida mediante el poder inscrito en la partida N° 11487483 del Registro de Mandatos y Poderes de Trujillo.

Revisado dicho antecedente se advierte que en el asiento A00001 consta inscrito el poder especial otorgado por Elías Ramos Contreras y Rosa María Baca Oruna (de manera individual y como sociedad conyugal) a favor de Natán Noé Galarreta Ruiz mediante escritura pública del 04.08.2022, para que, entre otras cosas, este último pueda transferir el vehículo de placa de rodaje T7U801 inscrito en la partida N° 60653702 del Registro de Predios de Trujillo. Sin embargo, en el asiento D00001 de la misma partida, también se aprecia inscrita la revocación del poder otorgada por escritura pública del 13.8.2022, en mérito al título



RESOLUCIÓN N°4268-2022-SUNARP-TR

bajo el asiento de presentación 2476240 del 23.8.2022 a 08:22:38 horas. El citado asiento de revocatoria se extendió el 23.8.2022.

En concordancia con el principio de prioridad preferente, dicha revocatoria surtió plenos efectos desde el **23.8.2022 a 08:22:38** horas, fecha de su presentación al Registro.

7. De acuerdo a lo expresado, debe determinarse si resulta de aplicación al presente caso, la previsión contenida en el artículo 2038 del Código Civil³, es decir, si el comprador Willar Rubén Jara Pinedo resulta protegido en su adquisición por desconocer la extinción del poder del apoderado de la vendedora a la fecha de la celebración del contrato (acta de transferencia vehicular).

8. Ante todo, 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 947 del mismo cuerpo normativo establece que *“La transferencia de propiedad de una cosa mueble determinada se efectúa con la tradición a su acreedor, salvo disposición legal diferente”*. Con lo cual, la transferencia mobiliaria se produce a la fecha de entrega del bien al comprador.

Hemos señalado que el acta de transferencia vehicular que formaliza la compraventa venida en grado de apelación fue extendida el 16.08.2022, habiendo sido suscrita en la misma fecha por el apoderado del vendedor y por los compradores, en la cual se señala entre las “Condiciones Adicionales” que el comprador recibió el vehículo a su satisfacción, es decir, que se ha verificado la *traditio*, por lo que no hay duda sobre la fecha de su celebración y perfeccionamiento.

9. Por ello, al haber quedado acreditado que el contrato de compraventa materia de análisis se celebró y perfeccionó el **16.8.2022**, con anterioridad a la fecha en que la revocatoria del poder del apoderado del vendedor fue presentada al Registro –hecho ocurrido el **23.8.2022**–, se concluye que los adquirientes se encuentran amparados por la disposición contenida en el artículo 2038 del Código Civil.

³ Artículo 2038.- 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.



RESOLUCIÓN N° 4268-2022-SUNARP-TR

En tal sentido, corresponde **revocar la observación** decretada por la primera instancia.

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

Estando a lo acordado por unanimidad; con la intervención del vocal (s) Jorge Luis Almenara Sandoval autorizado por Resolución N° 200-2021-SUNARP/SN de fecha 22.12.2021.

VII. RESOLUCIÓN

- **REVOCAR** la observación formulada al título apelado y **DISPONER** la inscripción del título conforme a los fundamentos desarrollados en la presente resolución, previa verificación de pago de los derechos registrales que correspondan.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI

Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL

Vocal del Tribunal Registral

JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL

Vocal (s) del Tribunal Registral

