



SUNARP
TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 555- 2005 - SUNARP-TR-L
Lima, 28 SEI. 2005

APELANTE : CARLOS GELDRES OROPEZA.
TÍTULO : N° 1395 del 28 de abril de 2005.
RECURSO : N° 40911 del 8 de agosto de 2005.
REGISTRO : De Predios de Chincha.
OBJETO (s) : Transferencia de dominio.
SUMILLA :



REVOCACIÓN DE PODER

Si el poderdante hubiese establecido en el documento de otorgamiento de poder, el momento a partir del cual surtirá efectos la revocatoria, la calificación registral sobre la vigencia del poder, deberá ceñirse a lo señalado por el referido poderdante.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación, se solicita la inscripción de la transferencia de dominio por subasta pública del predio denominado lote 4 o manzana N° 4, ubicado en la Av. Óscar R. Benavides con un área de 31.47 m2, otorgado por la Municipalidad Provincial de Chincha, a favor de José Enrique Hernández.

El título presentado está conformado por los siguientes documentos:

- Parte notarial de la escritura pública de transferencia de 27 de abril de 2005, otorgada ante notario de Chincha Alta, Juan Ramón Pardo Neyra.
- Fotocopias legalizadas por fedataria de la Zona Registral N° XI - Sede Ica, Teresa Álvarez Pachas, de fecha 28 de abril de 2005, de la Declaración Jurada para el Pago del Impuesto Predial 2005 (PU y HR), Orden de Pago N° 04216-2005-/MPCH y boleta de venta N° 436471 por concepto de pago del impuesto predial 2005.
- Fotocopias legalizadas por fedataria de la Zona Registral N° XI - Sede Ica, Teresa Álvarez Pachas, de fecha 28 de abril de 2005, de la Declaración Jurada para el Pago del Impuesto de Alcabala y de la boleta de venta N° 436276 por concepto de pago del impuesto de alcabala.
- Copia legalizada por notaria de Lima, María Elvira Flores Alván, el 27 de mayo de 2005, de la carta notarial remitida por Virginia Rivera Salmerón a Juana Luzmila Morante Hernández, recibida el 11 de mayo de 2005.
- Fotocopia simple de la escritura pública de poder general y especial otorgado por José Enrique Hernández en favor de Juana Luzmila Morante



Hernández, el 30 de noviembre de 2000, ante el Cónsul General del Perú en Nueva York, Julio Vega Erasquin.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Chíncha, Gustavo Rafael Zevallos Ruete, observó el título en los siguientes términos:

"Al haberse verificado que el poder inscrito en la partida N° 11240580 en el Registro de Personas Naturales de Lima, otorgado por José Enrique Hernández a favor de Juana Luzmila Morante Hernández ha sido revocado en mérito al título 2005-00189130 del 21-4-2005 conforme consta del asiento D00001, en consecuencia, la revocación fue inscrita con fecha anterior a la escritura pública de 27-4-2005, careciendo el representante de facultades suficientes para contratar. Sirvase subsanar. Se deja constancia que la vigencia de las facultades sólo se verifica por las circunstancias que obran en el Registro."



III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación en los siguientes fundamentos:

- El Registrador observa el título manifestando que el poder otorgado a Juana Luzmila Morante Hernández fue revocado el 21-04-05; es decir con 6 días de anticipación a la suscripción de la escritura pública de transferencia de dominio por subasta de fecha 27 de abril de 2005.
- El recurrente subsana lo observado acompañando copia del testimonio de poder a favor de Luzmila Morante Hernández, cuya cláusula séptima establece que "el poder se considera vigente mientras no sea expresamente revocado, elevado a escritura de renovación y comunicada notarialmente a la misma apoderada."
- Paralelamente, se acompaña copia legalizada de la carta notarial comunicada a la apoderada con fecha posterior a la celebración de la indicada escritura y su presentación a la Oficina Registral; de lo que se deducía la legalidad del acto.
- Interpongo recurso de apelación por considerar que el Registrador no ha calificado apropiadamente la formalidad y validez contenida en el acto de poder, que conforme al art. 140° del Código Civil, contiene en forma expresa la voluntad de extinguir la relación jurídica del poder a la comunicación notarial de la apoderada respecto a la revocatoria del mismo, que la ley no sanciona con nulidad.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El predio materia de la transferencia de dominio, constituido por el lote N° 4 o manzana N° 4, que formó parte del sub-lote N° 1-A con frente a la Av. Óscar R. Benavides, Chíncha Alta, corre inscrito en el asiento B00005 de la partida electrónica N° 11000270, continuación de la ficha N° 004010-010403 del Registro de Predios de Chíncha.

En el asiento 1c) de la ficha indicada, corre inscrito el dominio a favor del Consejo Provincial de Chíncha.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES



RESOLUCIÓN No. - 555- 2005 - SUNARP-TR-L

Interviene como ponente la Vocal Martha del Carmen Silva Díaz.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- Si la representante del comprador contaba con facultades vigentes a la fecha de la suscripción de la escritura pública de transferencia.

VI. ANÁLISIS

1. Lohmann Luca de Tena¹ define al apoderamiento como "aquella declaración de voluntad unilateral y recepticia por la cual una persona autoriza a otra (u otras) para que actúe en su nombre de tal modo que los efectos de esta actuación recaigan en el poderdante como si él mismo hubiese actuado."

De esta manera, siendo el apoderamiento una declaración de voluntad formulada libremente por el poderdante, es claro que también la revocatoria de dicha declaración puede ser libremente formulada (salvo la situación especial del poder irrevocable). En tal sentido, el artículo 149° del Código Civil señala que "el poder puede ser revocado en cualquier momento."

2. Sin embargo, resulta de especial importancia determinar el momento en el cual surte efectos la revocatoria del poder. Al respecto, Lohmann señala que la eficacia de la revocación "queda supeditada a que la decisión y ejecución de la revocación del poder sean puestas en conocimiento no sólo del apoderado, sino de los terceros que pudieran tener noticia de la existencia de representación." (cursiva nuestra)

El tema de la eficacia de la revocatoria, vinculada a su comunicación, tanto al representante como a los terceros, ha sido regulada en los artículos 151° y 152° del Código Civil en los términos siguientes:

"Artículo 151°.- La designación de nuevo representante para el mismo acto o la ejecución de éste por parte del representado, importa la revocación del poder anterior. Esta produce efecto desde que se le comunica al primer representante."

"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."

Según Diez Picazo², citado por Lohmann, "si la concesión del poder fue verbal, la revocación puede ser también verbal. El problema será de prueba de la emisión de la declaración de voluntad y de su comunicación a quienes fueran necesarios destinatarios de ella."

Agrega Lohmann que "como las normas no explicitan la manera de comunicación, debiera entenderse que puede hacerse de cualquier modo."

¹ LOHMANN LUCA DE TENA, Juan Guillermo. *El Negocio Jurídico*. 2da. Edición. Editora Jurídica Grijley EIRL. Lima, Perú, 1994. Pág. 180.

² LOHMANN, Op. Cit. Pág. 238.



Y

Handwritten signature or mark.



3. La problemática de la efectiva comunicación a los terceros que contraten al amparo de un poder revocado es directamente abordada en el artículo 152º del Código Civil ya mencionado, en el sentido que para los terceros que obran ignorando la revocación del poder, éste subsiste y los actos que celebren con el representante obligan al representado.

Asimismo, el artículo 2038º³ del Código Civil regula 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 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 esto, señala la Exposición de Motivos del Código Civil 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 2014º), sino también en un contrato ineficaz, por ampararse en el artículo 2038º, añadiendo "que el artículo establece una excepción a los alcances del artículo 2012º".



Con relación a la comunicación al representante, a fin de determinar la eficacia de la revocación, en defecto de regulación expresa, su acreditación podrá efectuarse mediante el Registro, a partir de la fecha de inscripción de la revocación, o mediante documento fehaciente que acredite que la revocación del poder le fue comunicada. Ello siempre y cuando el poderdante no hubiese determinado, en ejercicio de la autonomía de la voluntad, el momento a partir del cual surtirá efectos la revocatoria, es decir, el momento a partir del cual los actos que realice el apoderado, no incidirán en su esfera jurídica.

4. Revisada la escritura pública de 30 de noviembre de 2000, otorgada ante el Cónsul General del Perú en Nueva York, que consta del título archivado N° 232014 del 19 de diciembre de 2000, se aprecia que en la cláusula séptima del poder amplio general y especial, otorgado por José Enrique Hernández en favor de Juana Luzmila Morante Hernández se estableció lo siguiente: "El presente poder se otorga por tiempo indefinido y se considera vigente mientras no sea expresamente revocado, elevada a escritura pública su revocación y comunicada notarialmente la misma a la "apoderada", la cual también podrá delegar poder a persona de su confianza, siendo mi expreso deseo que el presente poder no sea objetado como insuficiente para los efectos específicos en virtud de los que ha sido otorgado".

Es decir, en el presente caso, el otorgante del poder, en la declaración de voluntad formulada en el instrumento referido, estableció de manera expresa la forma y alcances de la revocatoria, por lo cual, la eficacia de dicha revocatoria, deberá ser calificada dentro del marco establecido por la referida cláusula séptima.

5. Revisada la escritura pública de 13 de abril de 2005, extendida ante el Cónsul Adscrito del Perú en New Jersey, José Enrique Hernández revoca y deja sin efecto en todos sus extremos el poder conferido a su apoderada Juana Luzmila Morante Hernández. Dicho acto se inscribió en mérito al

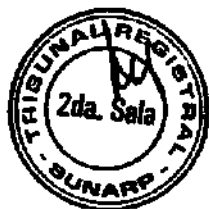
³ Artículo 2038º.- El tercero que de buena fe y a título oneroso ha contratado sobre la base de mandato o poder inscrito en el registro del lugar de celebración del contrato, no será perjudicado por mandato, poder, modificaciones o extinciones de éstos no inscritos."



RESOLUCIÓN No. - 555 - 2005 - SUNARP-TR-L

título N° 189130 del 21 de abril de 2005, fecha a partir de la cual podía entenderse notificada la revocatoria a la referida apoderada, ante la inexistencia de documento que acredite que la revocatoria le fue comunicada en fecha anterior.

Sin embargo, como se ha señalado en el punto precedente, en el instrumento de poder otorgado por José Enrique Hernández se estableció que éste se mantendría vigente hasta la ocurrencia de tres hechos concurrentes: revocación expresa, elevación a escritura pública de la revocación y "comunicación notarial" a la apoderada.



6. En el título venido en grado de apelación, se advierte que Juana Luzmila Morante Hernández suscribe la escritura pública de transferencia, en representación de José Enrique Hernández, con fecha 27 de abril de 2005, manifestando encontrarse facultada mediante poder inscrito en la partida N° 11240580 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima, no obstante que a dicha fecha el poder ya se encontraba revocado (escritura pública de 13/4/2005) y se había registrado la revocatoria (21/4/2005).

Sin embargo, no resulta suficiente en el presente caso, que se haya acreditado que la revocación e inscripción de ésta se produjeron con anterioridad a la suscripción de la escritura pública de compraventa, sino que, a fin de que la revocatoria surta efectos con relación a la representante, también se requería que aquélla le fuera comunicada por conducto notarial.

7. En tal sentido, forma parte del título alzado, la copia legalizada por notaria de Lima María Elvira Flores Alván el 27 de mayo de 2005, de la carta notarial remitida por Virginia Rivera Salmerón a Juana Luzmila Morante Hernández, en la cual se le comunica la revocatoria del poder general y especial que le fuera otorgado por escritura pública de 20 de noviembre de 2000, agregándose en la referida carta que la comunicación se efectuaba "por carta notarial, a fin de dar cumplimiento a la formalidad establecida en la cláusula séptima de la escritura pública del 30 de noviembre de 2000."

Al dorso de la citada carta notarial, consta la fe notarial de haber sido entregada en el domicilio de la representante, el día 11 de mayo de 2005, fecha a partir de la cual se considera eficaz la revocatoria del poder.

Por tanto, el poder otorgado a favor de Juana Morante Hernández se encontraba vigente a la fecha de suscripción de la escritura pública de transferencia.

8. De otro lado, con relación a la suficiencia de los documentos presentados, el artículo 7° del Reglamento General de los Registros Públicos señala lo siguiente:

"Se entiende por título para efectos de la inscripción, el documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que, por sí solos, acrediten fehaciente e indubitablemente su existencia.

También formarán parte del título los documentos que no fundamentan de manera inmediata y directa la inscripción pero que de manera complementaria coadyuvan a que ésta se realice."



En cuanto a la formalidad de estos últimos documentos, el segundo párrafo del artículo 10º del mismo Reglamento establece que "los documentos complementarios a que se contrae el segundo párrafo del artículo 7º, podrán ser presentados en copias legalizadas notarialmente."

En tal sentido, tratándose la carta notarial de un documento complementario, que coadyuva a la inscripción de la transferencia, basta que sea presentada en copia legalizada notarialmente, como en el presente caso.

En consecuencia, debe revocarse la observación formulada.

9. 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, se advierte que el recurrente ha cancelado la suma de S/. 142.98, mediante recibos 2005-2200 y 2005-2799, monto que corresponde a los derechos de calificación e inscripción del acto presentado, por lo cual el título se encuentra expedito para su inscripción.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por el Registrador del Registro de Predios de Chincha y **DISPONER** su inscripción conforme a los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



Marta Del Carmen Silva Díaz
MARTHA DEL CARMEN SILVA DÍAZ
Presidenta de la Segunda Sala
del Tribunal Registral

Mirtha Rivera Bedregal
MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Vocal del Tribunal Registral

Fredy Luis Silva Villajuán
FREDY LUIS SILVA VILLAJUÁN
Vocal del Tribunal Registral

0500471