



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

**TRIBUNAL REGISTRAL  
RESOLUCIÓN N° 599-2018-SUNARP-TR-A**

Arequipa, 05 de setiembre de 2018.

**APELANTE** : **PAUL ALEXIS GARCIA CHARAJA**  
**TÍTULO** : **N°1159826 DEL 23/05/2018**  
**RECURSO** : **015119 DEL 13/06/2018.**  
**REGISTRO** : **NATURALES-AREQUIPA**  
**ACTO (s)** : **OTORGAMIENTO DE PODER**  
**SUMILLA:**



**REVOCACIÓN TÁCITA DE PODER**

*"Si el representado designó un representante con facultades generales, y con posterioridad designa un representante con facultades especiales, se produce una revocación tácita del primer poder, pues se entenderá que el representado ha querido quitarle al primer representante la facultad específica que actualmente está otorgando al nuevo representante"*

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

Con el título alzado se solicita la inscripción del poder otorgado por Silvia Liliani Valdivia Tejada de Boluarte, Dimas Leonel Valdivia Tejada, Silvio Monegundo Valdivia López, y María Agustina Valdivia Tejada a favor Rosario Boluarte Valdivia.

Para tal efecto, se ha presentado el parte notarial de la escritura pública de fecha 17.05.2018 otorgada ante notaria Elsa Holgado de Carpio.

**II. DECISIÓN IMPUGNADA**

Se interpone recurso de apelación en contra de la observación formulada por la Registradora Pública Fanny Tintaya Feria, en los siguientes términos:

*"(...)*

**2. ANALISIS Y SUGERENCIAS:**

*Efectuada la calificación en la partida, verificados los antecedentes registrales y los documentos presentados se establece lo siguiente:*



## RESOLUCIÓN N° 599-2018-SUNARP-TR-A

*2.1.Efectuada la calificación de la documentación presentada, se aprecia que existe inscrito en la partida electrónica 11231200, la escritura pública de otorgamiento de poder a favor de Silvio Valdivia quien ostenta las mismas facultades (venta y disposición de inmuebles) que ha sido otorgadas a favor de la apoderada de la escritura presentada, por lo tanto, al haberse designado nuevo representante para el mismo acto, ello importa la revocación de poder anterior por tanto en forma previa debe revocarse el poder inscrito en la partida anterior, conforme a lo establecido en el artículo 151 del Código Civil (...)"*



### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante sustenta su recurso impugnatorio señalando lo siguiente:

- En el presente caso todos los poderdantes están dando poder a una persona de manera libre y voluntaria, en este caso, por ejemplo, el señor Silvio Monegundo Valdivia López, quien da poder con una finalidad práctica, debido a que es una persona de la tercera edad y se le hace muy complicado movilizarse de una lugar a otro y actuar en nombre propio para los distintos actos jurídicos que pueda realizar de acuerdo a su conveniencia.
- El poder que obra inscrito es un poder totalmente aparte y distinto del poder que se pretende inscribir actualmente, ya que es un poder especial y se especifican facultades para la disposición y representación de todos los actos que estén relacionados con un terreno específico, por lo tanto, ambos poderes se deben mantener y no revocar ninguno de ellos; porque además el mismo apoderado está dando un nuevo poder, el mismo que se ha plasmado en una escritura pública manifestando de esta manera su total aprobación y libertad en cuanto al nombramiento de representante.
- Muy aparte de lo indicado, se daría una revocación tácita sobre el poder general otorgado al señor Silvio Monegundo Valdivia López, ya que él al otorgar un poder especial a Rosario Boluarte Valdivia, se estaría revocando el general en una parte específica, sobre un bien determinado, tal como lo establece el Código Civil peruano en el artículo 151.





## RESOLUCIÓN N° 599-2018-SUNARP-TR-A

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- En la partida registral N° 11231200 del Registro de Mandatos y Poderes de Arequipa obra inscrito el poder otorgado por Dimas Leonel Valdivia Tejada, Silvia Liliana Valdivia Tejada Boluarte y María Agustina Valdivia Tejada a favor de Silvio Monegundo Valdivia López.



### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal (s) Víctor Javier Peralta Arana. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- Si la inscripción del nuevo poder importa la revocación del poder anterior mediante el cual se designaron las mismas facultades que se pretenden transferir con el primero.

### VI. ANÁLISIS

1. Con el título alzado se solicita la inscripción del poder otorgado por Silvia Liliani Valdivia Tejada de Boluarte, Dimas Leonel Valdivia Tejada, Silvio Monegundo Valdivia López, y María Agustina Valdivia Tejada a favor Rosario Boluarte Valdivia; en mérito a la escritura pública de fecha 17.05.2018.

La Registradora formula observación señalado que en la partida registral N°11231200, consta inscrito el poder otorgado a favor de Silvio Valdivia quien ostenta la mismas facultades de las conferidas mediante el poder cuya inscripción se pretende, por lo tanto, al haberse designado a nuevo representante para el mismo acto, ello importa la revocación del poder anterior, debiéndose en forma previa inscribirse la revocación del poder en la citada partida.

2. De acuerdo a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil, los Registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y



## RESOLUCIÓN N° 599-2018-SUNARP-TR-A

la validez del acto, por lo que resulte de ellos, de sus antecedentes y de los asientos registrales.



En concordancia con ello, el Reglamento General de los Registros Públicos en su artículo 31 señala que la calificación es la evaluación integral de los títulos presentados al Registro con el objeto de determinar la procedencia de su inscripción, con la precisión de que en el marco de la calificación registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro.

3. A su vez, el artículo 32 del mismo Reglamento indica que la calificación registral competente entre otros, los siguientes aspectos:

“(…)

c) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados

d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen con los requisitos establecidos en dichas normas.

(…)”

4. Ahora bien, de conformidad con el artículo 145 del Código Civil prescribe que el acto jurídico puede ser realizado mediante representante, salvo disposición contraria de la ley. La misma norma precisa que la representación puede ser otorgada directamente por el interesado, encontrándonos ante la representación voluntaria o puede ser conferida por la ley.

En efecto, el otorgamiento de poder nace de la necesidad que el apoderado realice algo en representación del poderdante, para ello, el poderdante designa a una persona conforme a sus intereses (propios o compartidos). Por tal razón, la representación voluntaria es la que otorga una persona a otra para que realice los actos jurídicos como si fuera ella misma.





## RESOLUCIÓN N° 599-2018-SUNARP-TR-A

El desprendimiento voluntario de facultades por parte del representado para transmitir las a favor del representante se basa en la confianza, razón por la que como contrapeso se le otorga al representado la facultad de revocar la representación en cualquier momento, es decir, cuando la confianza desaparezca.



5. Respecto a la revocación del poder, se ha establecido que es el negocio jurídico unilateral mediante el cual el representado priva de efectos al poder otorgado al representante, eliminando con ello la legitimación que el representado le había conferido al representante con el poder.

El artículo 149 del Código Civil 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.

El fundamento de la revocabilidad del poder, consiste en que el poder constituye una manifestación de la autonomía privada del dominus (representado) y un instrumento para la realización de su interés; permanece siempre en la voluntad del dominus la plena libertad de ejercer su autonomía negocial como lo hacía antes de otorgarle el poder al representante.

De esta forma, en tanto que el poder es un acto a través del cual el representado confiere al representante la legitimación a fin de que este pueda realizar actos que tendrán efectos en la esfera jurídica de aquel; el representado debe tener la más amplia libertad de revocar el poder, es decir, de decidir en cualquier momento y con la más amplia libertad que esa persona a la cual había nombrado como representante ya no sea quien regule sus intereses.

6. La revocación del poder puede ser expresa o tácita. La revocación es expresa cuando el representado manifiesta su voluntad explícita en el sentido de hacer uso de su facultad de revocar el poder que ha conferido. Será tácita cuando el representado, sin manifestar expresamente su voluntad, realiza un acto posterior al otorgamiento de poder que resulta incompatible con el acto de apoderamiento.



## RESOLUCIÓN N° 599-2018-SUNARP-TR-A

El principio general que regula el tema de la revocación tácita es que se entenderá que ha habido revocación cuando el representado tiene con posterioridad al acto de apoderamiento un comportamiento que resulta incompatible con el acto de apoderamiento anterior.



7. En la legislación comparada se ha previsto como casos de la revocación tácita, los siguientes:

- a) Cuando el representado nombra a otro representante para la realización del mismo acto.
- b) Cuando el representado intervenga directamente en la ejecución del contrato para el cual había nombrado representante.
- c) Cuando habiendo el representado concedido anteriormente un poder general, otorga uno especial para algunos negocios

Nuestro Código Civil regula en su artículo 151 los dos primeros supuestos de revocación tácita antes señalados. El citado artículo establece:

*“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”.*

8. El primero de los supuestos antes descritos debe entenderse siempre en función del principio general que está detrás de la revocación tácita, conforme al cual se producirá una revocación tácita en la medida en que el representado tenga un comportamiento anterior, de esta forma no todo nuevo apoderamiento supone necesariamente la revocación del anterior, sino que el nuevo acto de apoderamiento solo supondrá la revocación tácita en la medida en que resulte incompatible con el anterior.

En este caso, se distingue la hipótesis en la cual el representante anterior tenía facultades generales y posteriormente designa a una representante con facultades también generales, dicha designación determina la revocación del poder del representante anterior. Se entiende que si el representado designó un representante, y con posterioridad designa un representante con las mismas facultades, se produce una revocación del primer poder, pues se entenderá que el representado ha querido quitarle





## RESOLUCIÓN N° 599-2018-SUNARP-TR-A

al primer representante la facultad específica que actualmente está otorgando al nuevo representante.



Ello no se aplicará en los casos en los cuales representado, al momento de conferir el segundo poder, manifieste que quedan a salvo facultades anteriormente conferidas, en cuyo caso nos encontramos ante un supuesto de representación indistinta.

9. En el caso materia de análisis, del poder inscrito en la partida registral N°11231200 del Registro de Mandatos y Poderes, se aprecia que ha sido otorgado por Dimas Leonel Valdivia Tejada, Silvia Liliana Valdivia Tejada Boluarte y María Agustina Valdivia Tejada a favor de Silvio Monegundo Valdivia López, en el que se le confieren las siguientes facultades:

▪ ***“FACULTADES DE REPRESENTACIÓN***

*Podrá representarnos ante toda clase de autoridades judiciales magistrados, ministerio público, auxiliares de justicia, y en general ante cualquier persona que tenga que ver con la actividad jurisdiccional (...) 1.1.La generales del mandato contenidas en el artículo setenta y cuatro (74) del Código Procesal Civil .1.2.Las facultades especiales contenidas en el artículo setenta y cinco (75) del Código Procesal Civil, para realizar actos de disposición de derechos sustantivos, demandar, reconvenir , contestar demandas y reconveniones (...)*

▪ ***FACULTADES DE GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN***

*Nuestro apoderado podrá suscribir documentos, minutas y escrituras públicas necesarias para formalizar los acuerdos de la sucesión de quien fuera Paula Peregrina Tejada Velásquez de Valdivia, así como los actos que por el presente poder se encuentra facultada.*

*(...)*

*SEGUNDO: Nuestro apoderado podrá, sin limitación alguno disponer vender, donar, ceder, transferir nuestros derechos y gravar los bienes cualquiera que fuera su clase: muebles o inmuebles, bastando que sean de nuestra propiedad, provenientes de derechos como herederos, de nuestra señora madre, dado que conferimos esta facultad en forma indubitable, a tal efecto, le otorgo las facultades contenidos en el artículo ciento cincuenta y seis (156) del Código Civil, sin limitación alguna (...)*

*TERCERO: Nuestro apoderado podrá formalizar la transferencia del predio*



## RESOLUCIÓN N° 599-2018-SUNARP-TR-A

*rústico "La Candelaria", unidad catastral N°20531, ubicado en el distrito de Characato, provincia y departamento de Arequipa, pudiendo ejercer las facultades ya conferidas en ítems anteriores, el presente poder es totalmente amplio y general por lo que en ningún momento poder ser tachado de insuficiente"*



Por otro lado, tenemos que el poder cuya inscripción se pretende fue otorgado por Silvio Monegundo Valdivia López, Dimas Leonel Valdivia Tejada, Silvia Liliani Valdivia Tejada de Boluarte, María Agustina Valdivia Tejada a favor de Rosario Boluarte Valdivia.

En la escritura pública que contiene el citado poder, se ha indicado lo siguiente:

### ***"DE LOS ANTECEDENTES:***

***PRIMERA:*** Los poderdantes, quienes a su vez son integrantes de la sucesión intestada de quien en vida fue Paula Peregrina Tejada Velázquez de Valdivia, según consta inscrita en la partida electrónica N°11214727, asiento A00001, del registro de sucesión intestada de la zona registral N°XII-Sede Arequipa, declaran ser titulares propietarios de acciones y derechos respecto de un terreno ubicado dentro de la asociación Pampas el Alto de Tambo (terreno eriazo) en el distrito de la Punta de Bombom, provincia de Islay, del departamento de Arequipa, ello en virtud del contrato de compraventa suscrito el 10 de noviembre de 2008 mediante escritura pública N°06374 ante notario público de Arequipa Dr. César Fernández Dávila.

### ***DEL OBJETO DEL PODER:***

***SEGUNDA:*** Los poderdantes, otorgan poder irrevocable a Rosario Boluarte Valdivia, a fin de nombrarla como su apoderada para que pueda representarlos en todos los trámites relacionados a cualquier cesión de derechos respecto del bien inmueble descrito anteriormente que le corresponde a cada uno de los poderdantes según se describe a continuación:

- *Poder general para actos de administración.*
- *Para poder contratar cualquier servicio de un profesional en defensa de la propiedad a su favor*





## RESOLUCIÓN N° 599-2018-SUNARP-TR-A



- *Para realizar daciones en pago*
- *Para disposición y administración de los derechos correspondientes al bien inmueble descrito anteriormente, como dar parte de la propiedad como parte de pago y contraer toda clase de obligaciones ,aceptar donaciones, herencias, anticipos de legítima y entre otros*
- *La facultad de poder celebrar actos jurídicos que concluyan consigo mismo, en nombre propio o como representante de otra persona natural y/o jurídica, en concordancia del artículo 166 del Código Civil, se deja claramente establecido que, para la celebración de contratos preparatorios, rigen las mismas limitaciones con respecto a los contratos definitivos que preparan. (...)"*

Como se aprecia, existe identidad entre los poderdantes Dimas Leonel Valdivia Tejada, Silvia Liliani Valdivia Tejada de Boluarte y María Agustina Valdivia Tejada, quienes anteriormente habían otorgado poder a favor de Silvio Monegundo Valdivia López (poder inscrito en la partida N°11231200).

10. En cuanto a las facultades conferidas, se aprecia que el poder inscrito en la partida N°11231200 es un poder que confiere variadas y amplias facultades a favor Silvio Monegundo Valdivia López.

Dentro de las facultades conferidas, se encuentra la de disponer, vender, donar, ceder, transferir derechos y gravar los bienes de propiedad de los poderdantes cualquiera fuera su clase, muebles e inmuebles, provenientes de derechos y como heredero de su madre Paula Peregrina Tejada Velásquez de Valdivia. Mientras que el poder cuya inscripción se pretende, otorgar también amplias facultades pero todas ellas referidas exclusivamente al inmueble descrito en la cláusula primera de la escritura pública de poder de fecha 17.05.2018..

En ese sentido, este último poder puede ser calificado como uno especial, mientras que el que obra inscrito en la partida registral N° N°11231200,



## RESOLUCIÓN N° 599-2018-SUNARP-TR-A

como uno general.

En aplicación de lo anteriormente dicho, el segundo poder otorgado produciría la revocación tácita del primer poder que obra inscrito, pero sólo respecto a las facultades de disposición otorgadas con relación al inmueble descrito en la cláusula primera antes citado, permaneciendo las demás facultades del poder vigentes, constituyendo el presente título, un supuesto de revocación parcial.



Por lo que corresponde, confirmar la observación formulada.

11. Cabe precisar, que al tratarse de una revocación tácita, resulta factible su inscripción (de la revocación parcial), previo reintegro de derechos registrales.

El título cuenta con prórroga para resolver concedida mediante Resolución N° 159-2018-SUNARP/PT de fecha 26.06.2018, expedida por el Presidente del Tribunal Registral.

Estando a lo acordado por unanimidad, con la intervención del vocal (s) Víctor Javier Peralta Arana autorizado por Resolución N° 234-2017-SUNARP/SN del 03.10.2017 y del vocal (s) Esbén Luna Escalante autorizado por Resolución N° 192-2018-SUNARP/PT de fecha 07.08.2018.

### VII. RESOLUCIÓN

**CONFIRMAR** la observación formulada al título apelado, con las precisiones expuestas en el considerando 10 de la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.**





RESOLUCIÓN N° 599-2018-SUNARP-TR-A



  
**VÍCTOR JAVIER PERALTA ARANA**

Presidente de la Quinta Sala  
del Tribunal Registral



**JORGE LUIS TAPIA PALACIOS**

Vocal de la Quinta Sala  
del Tribunal Registral



**ESBEN LUNA ESCALANTE**

Vocal (s) de la Quinta Sala  
del Tribunal Registral