



PERÚ

Ministerio  
de Justicia

Superintendencia Nacional  
de los Registros Públicos-SUNARP



## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN N.º 612-2017-SUNARP-TR-T

Trujillo, 27 de diciembre de dos mil diecisiete.

**APELANTE** : **HIPÓLITO ALFONSO TORRES ÁVALOS**  
**TÍTULO** : **1435916-2017 del 10.7.2017**  
**INGRESO** : **377-2017**  
**PROCEDENCIA** : **ZONA REGISTRAL N.º V – SEDE TRUJILLO**  
**REGISTRO** : **DE PERSONAS NATURALES DE TRUJILLO**  
**ACTO(S)** : **INSCRIPCIÓN DE PODER IRREVOCABLE**

#### **SUMILLA(S):**

#### **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.*



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

El notario Marco Antonio Corcuera García solicitó la inscripción del poder irrevocable otorgado por la poderdante Lesvia Elizabeth Chávez de Villacorta a favor del apoderado Hipólito Alfonso Torres Ávalos. Para este efecto se adjuntó el parte de la escritura pública de poder especial e irrevocable n.º 4152 de fecha 7.7.2017 extendida y expedido por el notario de Trujillo Marco Antonio Corcuera García.

#### **II. DECISIÓN IMPUGNADA:**

El título fue observado en dos oportunidades. El 19.7.2017, el registrador público Eberardo Meneses Reyes formuló la segunda observación al título alzado. Los fundamentos de su decisión se reproducen cabalmente a continuación:

## RESOLUCIÓN N.º 612-2017-SUNARP-TR-T

### 2. DEFECTOS ENCONTRADOS:

Presenta escrito en el cual se solicita la reconsideración de la presente observación por los fundamentos expuestos, los cuales sustentan jurídicamente en la Directiva 12-2012-SUNARP/SN aprobada por Resolución N° 463-2001-SUNARP/SN del 16/10/2002 que establecía normas relativas a la inscripción y otorgamiento de certificado de vigencia de poderes irrevocables señalando que se han cumplido con los supuestos de un acto especial y también el tiempo límite. Revisados los fundamentos expuestos se informa al usuario que **SUBSISTE TOTALMENTE** la observación formulada en la esqueta precedente en atención a los siguientes fundamentos:

2.1. En primer lugar la **Directiva 12-2012-SUNARP/SN** aprobada por Resolución N° 463-2001-SUNARP/SN del 16/10/2002 que establecía normas relativas a la inscripción y otorgamiento de certificado de vigencia de poderes irrevocables, fue **DEROGADA mediante el artículo 1 de la Resolución N° 123-2008-SUNARP-SN, publicada el 25/04/2008**, en la que, entre otros puntos, se señala que de acuerdo con el artículo 158 del Reglamento General de los Registros Públicos, los precedentes de observancia obligatoria adoptados por el Tribunal Registral en los plenos registrales establecen criterios de interpretación de las normas que regulan los actos y derechos inscribibles, motivo por el cual consideró conveniente que sea esta instancia la que en uso de sus atribuciones, establezca el criterio interpretativo a seguir con relación a los alcances del artículo 153 del Código Civil, por lo que esta instancia no puede aplicar una norma que no se encuentra vigente

2.2. Sin perjuicio de lo expuesto, respecto a los fundamentos de fondo esgrimidos por el solicitante como son que el poder es para un acto especial y se estableció también por un tiempo determinado, le informamos lo siguiente:

- Respecto a lo que se entiende por "acto especial", el Tribunal Registral en reiterada jurisprudencia ha señalado que: **"El acto especial, para efectos del poder irrevocable, debe entenderse como sinónimo de acto específico; es decir, aquel acto que ha sido determinado plenamente en su objeto y alcance por el poderdante, excluyendo la posibilidad de que el apoderado pueda celebrar acto distinto del autorizado..."** Sin embargo, en el poder otorgado si bien se indica un inmueble específico, las facultades que se le otorgan al apoderado son genéricas (transferir el inmueble de cualquier forma permitida por ley, facultades de representación y administración antes diversas entidades, entre otros), por lo que claramente se aprecia que el acto no está plenamente determinado en su objeto y alcance, sino que el apoderado puede realizar una serie de actos discrecionalmente, lo que desvirtúa el sentido de dicho precepto normativo.

- En lo que concierne al tiempo limitado, revisado el poder se aprecia que **no se ha establecido un tiempo determinado para el ejercicio de las facultades otorgadas** (1 año, 6 meses, etc), sino solamente que se ha señalado como un poder irrevocable conforme al art. 153 del Código Civil, siendo que el plazo establecido en dicho artículo (1 año) se refiere a la cláusula de irrevocabilidad y no al poder en sí, el mismo que continúa vigente después del año sin el carácter de irrevocable. Por lo que tampoco se cumple con el otro supuesto señalado en la norma. Debe tener presente que no se le exige cumplir con los tres supuestos señalados en el art. 153 del Código Civil, sino cualquiera de ellos.

Finalmente, es preciso recalcar nuevamente que la presente observación se sustenta en el Precedente de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral, aprobado en el Pleno Doceavo, el cual señaló las características que debía tener un poder, para ser inscrito como irrevocable. En ese sentido, se transcribe la observación anterior:

- Vista la Escritura Pública N° 4152 del 07/07/2017 otorgada ante notario Marco A. Corcuera García y de conformidad con el Precedente de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral, el Pleno Doceavo, el cual expresa que para la inscripción de los poderes irrevocables, éste debe tener dos características: a) Que expresamente se señale que es irrevocable y b) Que comprenda cualquiera de los supuestos del Art. 153 del Código Civil; en ese mismo sentido, el Art. 153 del Código Civil establece que "El poder es irrevocable siempre que se estipule para un acto especial o por tiempo limitado o cuando es otorgado en interés común del representado y del representante o de un tercero..."; el presente título deviene en observado, toda vez no cumple con los supuestos del Art. 153° del Código Civil, por cuanto no se ha otorgado para un acto en especial (Son varios actos que se facultan como la transferencia a título gratuito u oneroso, facultades de representación ante la SUNAT, entre otros), tampoco se ha establecido el tiempo por el cual se otorga (plazo), ni se advierte que sea otorgado en interés común del representado y del representante o de un tercero.

### 3. BASE LEGAL:

- Artículo 32° y 40° del TUO Reglamento General de los Registros Públicos.
- Art. 153° Código Civil

## RESOLUCIÓN N.º 612-2017-SUNARP-TR-T

- Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el XII PLENO  
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". Criterio adoptado en las Resoluciones N° 370-2005-SUNARP-TR-L del 1 de julio de 2005, N° 098-2003-SUNARP-TR-L del 20 de febrero de 2003 y N° 503-2003-SUNARP-TR-L del 8 de agosto de 2003.

- Resolución N° 073-2005-SUNARP-TR-T: Acto especial: "El acto especial, para efectos del poder irrevocable, debe entenderse como sinónimo de acto específico: es decir, aquel acto que ha sido determinado plenamente en su objeto y alcance por el poderdante, excluyendo la posibilidad de que el apoderado pueda celebrar acto distinto del autorizado. En este tipo de acto no se otorga al apoderado una facultad administrativa o dispositiva en abstracto que para ser eficaz requiera ser completada con su arbitrio, sino que está detallada de tal manera que prácticamente la intervención del apoderado se reduce a la sola concertación del acto".

- Resolución N° 2674-2015-SUNARP-TR-L del 30/12/2015: PODER IRREVOCABLE

"El plazo del poder irrevocable, señalado en el artículo 153 del Código Civil está referido a la cláusula de irrevocabilidad y no a la representación en general, por lo que el poder continuará vigente, sin la calidad de irrevocable, una vez transcurrido dicho plazo."

#### 4. SUGERENCIA:

- Presentar escritura pública aclaratoria, subsanando la observación advertida: de ser el caso sirvase omitir el carácter de irrevocable o de lo contrario ajustar el poder a lo establecido por los Precedentes del Tribunal Registral citados líneas arriba y a lo prescrito por el Art 153° del Código Civil.

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El señor Hipólito Alfonso Torres Ávalos interpuso recurso de apelación mediante escrito autorizado por el abogado Nilton Henry Ayala Gil. Los argumentos de la impugnación se resumen a continuación:

- En el presente caso se ha optado por el acto especial, pues del tenor del poder puede visualizarse que este ha sido otorgado con el único propósito de que las acciones y derechos del bien ubicado en la manzana A', lote 11, tercera etapa, urbanización Santo Dominguito que le corresponden a la poderdante sean transferidas (acto especial), dejando a potestad del apoderado la facultad de decidir si dicha transferencia se realizará mediante compraventa (título oneroso) o donación (título gratuito), incluso pudiendo pactar formas y condiciones, de tal suerte que si el apoderado decide venderlo deberá emplear las facultades de representación ante la SUNAT que le han sido conferidas a efectos de pagar y declarar los impuestos que le corresponden a la poderdante por la transferencia de las acciones y derechos del inmueble que le ha sido encomendada, no dejando de ser un único propósito de disponer (transferir), que como el registrador bien lo indica al definir acto específico, el acto no está dejando de ser determinado y se está excluyendo la posibilidad de que el apoderado pueda celebrar acto distinto del autorizado y se le ha dado libertad de acto para disponer, siendo que las facultades de representación ante la



## RESOLUCIÓN N.º 612-2017-SUNARP-TR-T

SUNAT que se le ha otorgado están relacionadas a la transferencia onerosa en caso se opte por esta forma del acto jurídico y no de ningún otro. En tal sentido, resulta de aplicación el artículo 169 del Código Civil que establece «las cláusulas de los actos jurídicos se interpretan las unas por medio de las otras, atribuyéndose a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas», siendo que el registrador ha obviado la interpretación sistemática de las cláusulas del poder especial e irrevocable otorgado.

- En relación al plazo, por el artículo 153 del Código Civil antes citado, establece que el plazo del poder irrevocable no puede ser mayor de un año, del cual se infiere que la poderdante no se encuentra obligada a consignar un plazo de manera específica, a menos que desee otorgar el poder por un tiempo menor al establecido por la norma, o incluso pudo haber establecido que el poder tenga el carácter irrevocable por un plazo mayor a un año, hecho este último, en que definitivamente no devendría en observado, sino que se reputaría al plazo mayor establecido en la norma, es decir, 1 año, es por ello que el plazo al no ser una imposición (norma de carácter obligatoria), podría o no consignarse un plazo para el ejercicio del poder irrevocable, lo que de ningún modo enervaría el hecho de que el poder tenga tal carácter (irrevocable), además tomando en cuenta la resolución del Tribunal Registral N.º 510-2008-SUNARP-TR-L, el plazo máximo está referido únicamente al carácter de irrevocable, es decir, de poder revocar o no, como una modalidad accesorio, y no del poder en si mismo, en consecuencia podríamos alegar que el plazo requerido al ser una modalidad accesorio podría resultar determinable de la misma norma ya que establece como plazo mayor la de 1 año.

#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

El título venido en apelación no cuenta con antecedente registral.

#### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal Walter E. Morgan Plaza. Se deja constancia que el apelante solicitó informe oral; sin embargo, las cédulas de notificación no pudieron ser entregadas hasta en tres oportunidades porque «no conocen al consignado», incluso se envió un correo electrónico a la cuenta del abogado Nilton Henry Ayala Gil (niltoayala\_abogado@hotmail.com) sin que haya sido posible la

comunicación porque el sistema informó que «no se ha encontrado la dirección».

Estando a lo expuesto, teniendo en cuenta los argumentos de la primera instancia y del apelante, corresponde determinar lo siguiente:

¿El apoderamiento que es materia de inscripción tiene la calidad de irrevocable?

## VI. ANÁLISIS:

1. Con el título venido en apelación se procura inscribir el poder irrevocable otorgado por la poderdante Lesvia Elizabeth Chávez de Villacorta a favor del apoderado Hipólito Alfonso Torres Ávalos, en mérito del parte de la escritura pública de poder especial e irrevocable n.º 4152 de fecha 7.7.2017 extendida y expedido por el notario de Trujillo Marco Antonio Corcuera García. No obstante, la primera instancia denegó el pedido del interesado porque, de acuerdo con el precedente de observancia obligatoria aprobado en el XII Pleno del Tribunal Registral<sup>1,2</sup>, «[el poder] no cumple con los supuestos del artículo 153 del Código Civil, por cuanto no se ha otorgado para un acto en especial (son varios actos que se facultan como la transferencia a título gratuito u oneroso, facultades de representación ante la SUNAT, entre otros), tampoco se ha establecido el tiempo por el cual se otorga (plazo), ni se advierte que sea otorgado en interés común del representado y del representante o de un tercero». Por su parte, el recurrente afirma que «en el poder irrevocable cuyo título es materia de calificación se ha cumplido con dos presupuestos de ellos, [...], esto es, se ha consignado el acto especial y también el tiempo límite al aludirse el artículo 153 del Código Civil, el cual se determina de la propia norma, además de que se ha consignado de manera expresa el carácter irrevocable, cumpliendo de ese modo con el precedente de observancia obligatoria del Tribunal Registral». En consecuencia, este Colegiado debe establecer si el referido apoderamiento se encuentra inmerso en alguno de los supuestos invocados por el recurrente que están




<sup>1</sup> Realizado los días 4 y 5 de agosto de 2005 y publicado en el diario oficial «El Peruano» el 13 de setiembre de 2005.

<sup>2</sup> **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.

## RESOLUCIÓN N.º 612-2017-SUNARP-TR-T

previstos en el artículo 153 del Código Civil para ser inscrito como irrevocable.

2. A decir del apelante, el poder ha sido otorgado para un acto especial y, además, su tiempo límite se fija a partir del propio artículo 153 del Código Civil cuando señala que «el plazo del poder irrevocable no puede ser mayor de un año». Veamos, en cuanto a lo primero, esta Sala en la resolución n.º 073-2005-SUNARP-TR-T de fecha 3.5.2005 decidió lo siguiente:

*Cuando la norma establece que el poder otorgado para un acto especial es irrevocable debemos entender la frase acto especial como sinónimo de acto específico; es decir aquel acto que ha sido determinado plenamente en su objeto y alcance por el poderdante, excluyendo la posibilidad de que el apoderado pueda celebrar acto distinto del autorizado. **En este tipo de acto no se otorga al apoderado una facultad en abstracto que para ser eficaz requiera ser completada con su arbitrio, sino que está detallada de tal manera que prácticamente la intervención del apoderado se reduce a la sola concertación del acto.***

[...]

*Sobre la base de los conceptos vertidos podemos establecer con claridad que el poder otorgado a favor de [...] no tiene el carácter de irrevocable por dos razones fundamentales que pasamos a exponer: i) en primer término, la poderdante no estableció expresamente en el título que el poder tenía carácter de irrevocable; y ii) **no fluye de su contenido que haya sido conferido para un acto especial sino, por el contrario, fue otorgado para realizar un conjunto de actos respecto de las participaciones hereditarias que no tienen ningún indicio de especificidad: arrendar, permutar, hipotecar, vender, sin perjuicio de las facultades judiciales.***

Siendo esto así, las facultades otorgadas por la poderdante Lesvia Elizabeth Chávez de Villacorta a favor del apoderado Hipólito Alfonso Torres Ávalos no se ajustan al criterio expuesto por el Tribunal Registral, pues, tal como consta en el instrumento público de apoderamiento, se consintió que el representante pueda, verbigracia:

**CUARTA.- FACULTADES DE DISPOSICIÓN DE BIENES:**

*Transferir de cualquiera de las formas permitidas por la ley, sea a título gratuito u oneroso, la totalidad de acciones y derechos*

del inmueble mencionado en la cláusula primera; sea al contado o a plazos; pactar las formas y condiciones del contrato; los importes, formas de pago y demás condiciones que se estipulen, [...] queda facultado el apoderado a aperturar cuenta, decidir el tipo de cuenta, sean en moneda nacional y/o extranjera, ante cualquier institución financiera y/o bancaria a nombre de la poderdante y realizar el abono del mismo en la respectiva cuenta.

[...]

En general resolver cualquier situación que se presente relativa a los contratos, inclusive los de crédito, y poder suscribir las solicitudes de crédito, anexos, cronogramas de pagos, títulos valores, minutas y escrituras públicas, inclusive de renovación, aclaración, modificación, ampliación, resolución, rescisión y cancelaciones.

Asimismo, el apoderado está facultado para realizar todo tipo de trámites ante el SATT y municipalidad competente, pudiendo solicitar inscripciones, constancias de no adeudos predial y alcabala, pudiendo presentar y suscribir cualquier formulario o documento que resulte necesario para tal fin.

[...]

**SEXTA.- FACULTADES DE REPRESENTACIÓN ANTE LA SUNAT:**

La poderdante faculta al apoderado para que lo represente ante la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria (SUNAT), con facultades amplias de representación, pudiendo realizar y gestionar trámites o acciones que la poderdante tenga que realizar ante la SUNAT, sea que se trate de trámites contemplados ante el TUPA (Texto Único de Procedimientos Administrativos) de la SUNAT o de obligaciones establecidas en las demás normas legales, administrativas, tributarias y demás que estén establecidas o pudieran establecerse en el futuro.

Como vemos, el acto no es específico ni está completamente delimitado, sino que incluso el apoderado tiene la potestad de definir ciertas cuestiones del encargo, sin perjuicio de las facultades crediticias y de representación ante el SATT, la SUNAT y la municipalidad que corresponda. Por lo tanto, en aplicación del subliteral b.2) del artículo 33 del TUO del Reglamento General de los



## RESOLUCIÓN N.º 612-2017-SUNARP-TR-T

Registros Públicos<sup>3</sup>, se confirma este acápite de la denegatoria de inscripción.

3. De otro lado, respecto al plazo de irrevocabilidad para el poder conferido, debemos decir ciertamente que este no consta en el instrumento público de apoderamiento, por el contrario, el apelante afirma que sería –en todo caso– el máximo legal establecido en el artículo 153 del Código Civil o sea 1 año. Sin embargo, el Colegiado no comparte este argumento, pues el tenor de la precitada norma («El plazo del poder irrevocable no puede ser mayor de un año») no señala que su falta de estipulación sea cubierta con el tiempo máximo previsto en la ley, es decir, si no se indicó un plazo se sobreentiende que fue esa su voluntad del poderdante, de ahí que sea antojadizo avalar lo dicho por el apelante. Distinto es el caso si se acordara un periodo de irrevocabilidad mayor al año, por cuanto el poderdante sí tuvo la voluntad de fijar un plazo pero este quedaría reducido al máximo legal establecido. Así también debemos resaltar que las omisiones contractuales pueden ser completadas por la ley solo si esta la contempla, como es el caso de los artículos 1416 y 1423 del Código Civil<sup>4</sup>, lo cual no ocurre en el antedicho artículo 153 del Código Civil para este acto en concreto. Por consiguiente, se confirma este acápite de la denegatoria de inscripción.
4. Esta Sala quiere dejar constancia que el apoderamiento, según el precedente de observancia obligatoria mencionado inicialmente, bien podría inscribirse pero sin la calidad de irrevocable.

<sup>3</sup> Artículo 33.- Reglas para la calificación registral.

El registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, se sujetan, bajo responsabilidad, a las siguientes reglas y límites:

[...]

b) En la segunda instancia

[...]

b.2) Cuando una Sala del Tribunal Registral conozca en vía de apelación un título con las mismas características de otro anterior resuelto por la misma Sala u otra Sala del Tribunal Registral, aquélla deberá sujetarse al criterio ya establecido, salvo lo dispuesto en el siguiente párrafo.

Cuando la Sala considere que debe apartarse del criterio ya establecido, solicitará la convocatoria a un Pleno Registral extraordinario para que se discutan ambos criterios y se adopte el que debe prevalecer. La resolución respectiva incorporará el criterio adoptado aun cuando por falta de la mayoría requerida no constituya precedente de observancia obligatoria, sin perjuicio de su carácter vinculante para el Tribunal Registral.

<sup>4</sup> Artículo 1416.-Plazo del compromiso de contratar.

El plazo del compromiso de contratar debe ser determinado o determinable. Si no se estableciera el plazo, éste será de un año.

Artículo 1423.- Plazo del contrato de opción.

El plazo del contrato de opción debe ser determinado o determinable. Si no se estableciera el plazo, éste será de un año.



## RESOLUCIÓN N.º 612-2017-SUNARP-TR-T



Intervienen como vocales (s) Rosa Isabel Bautista Ibáñez y Daniel Fernando Montoya López, autorizados mediante la resolución n.º 359-2016-SUNARP/SN del 30.12.2016.

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

### VII. RESOLUCIÓN:

**CONFIRMAR** la decisión de la primera instancia, de acuerdo con los fundamentos desarrollados en la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese:**

**ROSA BAUTISTA IBÁÑEZ**  
Presidenta de la IV Sala  
del Tribunal Registral

**WALTER MORGAN PLAZA**  
Vocal del Tribunal Registral

**DANIEL MONTOYA LOPEZ**  
Vocal (s) del Tribunal Registral