



PERÚ Ministerio de Justicia y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

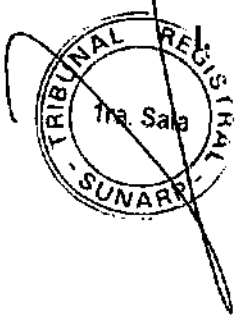
RESOLUCIÓN N° 679 - 2012 - SUNARP-TR-L

Lima, 09 MAYO 2012

APELANTE : **FLOR DE MARIA ELENA SANTOS MARDINI**
TÍTULO : N° 95248 del 30/1/2012.
RECURSO : HTD. N° 21414 del 21/3/2012.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO (s) : Transferencia de propiedad.
SUMILLA :

INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO

Es ineficaz el acto jurídico celebrado por un representante que no contaba con facultades para efectuarlo, requiriendo una ratificación en aras de que produzca sus efectos jurídicos (los mismos que se retrotraerán al momento de la celebración) y de esta manera pueda acceder al Registro.



ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el presente título se solicita la inscripción de la compraventa que otorgan Carlos Estuardo Marrou Correa, Carlos Alfonso Marrou Freundt, Juan Manuel Marrou Freundt, Javier Alejandro Marrou Freundt, Ana Teresa Marrou Freundt de Ledgard, María Luisa Del Castillo Marrou de Rodrigo y Manuel Augusto Del Castillo Marrou; a favor de Miguel Ernesto Marrou Freundt, respecto del predio registrado en la partida N° 46583027 del Registro de Predios de Lima.

A tal efecto, se adjunta lo siguiente:

- Parte notarial de la escritura pública del 30/6/1975, compraventa, otorgada ante Notario de Lima Gastón E. Barboza Besada, expedido por el Archivo General de la Nación el 7/3/2011.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Lima, José Ismael Noriega Ulfe, formuló la siguiente observación:

"De la escritura pública presentada, se advierte que Jorge Yates Taraba declara que actúa en representación de Carlos Estuardo Marrou Correa, sin embargo de la partida N° 05004109 del Registro de Mandatos de Lima (asiento 3 de fojas 224 del tomo 234) se aprecia que el apoderado sustituyó el poder a favor de terceros, por lo que a la fecha de la suscripción de la escritura pública, Jorge Yates Taraba no gozaba de facultades de representación.

En tal sentido, corresponde al poderdante Carlos Estuardo Marrou Correa, de conformidad a lo establecido por los artículos 161 y 162 del Código Civil, la posibilidad de ratificar el acto efectuado mediante la mencionada escritura, subsanando conforme a ley.



** Se deja constancia que la presente se formula conforme a la Resolución N° 2015-2011-SUNARP-TR-L del 4/11/2011, la cual corresponde al presente acto, siendo que dicha resolución estableció que "Si antes de la fecha de celebración de un acto, el representante de una de las partes había sustituido el poder a favor de otra persona, carece de facultades para la representación, debiendo ser este acto ratificado por el representado, o en todo caso acreditarse la revocación de la sustitución mencionada."

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La apelante sustenta su recurso de apelación en los siguientes términos:

No se ha pretendido ni se pretende que en vía de una nueva presentación del título se haga un reexamen de la resolución N° 2015-2011-SUNARP-TR-L del 4/11/2011. Se ha manifestado con toda claridad que se trata de una nueva apreciación completamente diferente, y que por sus fundamentos sería suficiente para que la resolución se deje de aplicar.

Corresponde al Registrador hacer el análisis de registrabilidad del título a la luz de los argumentos que han servido de sustento en la solicitud de inscripción.

El fundamento de la observación es que Jorge Yates Taraba al momento de otorgar la escritura pública había sido sustituido en su calidad de apoderado, y por lo tanto carecía de facultades suficientes para representar a Carlos Estuardo Marrou Correa.

Dicho acto no fue nulo *per se*, y en tal sentido no opera la nulidad en pleno derecho

Por otro lado, el acto habría sido anulable, pero la anulabilidad según la legislación vigente a la fecha del acto se sancionaba a pedido de parte, por lo que el contrato conservaba su valor, a pesar de las eventuales deficiencias.

No hay duda alguna que el acto contenido en la escritura que se pretende inscribir no es nulo de pleno derecho, sino que requiere de la acción de una persona con legítimo interés para invocar su nulidad ante el Poder Judicial, lo que jamás ocurrió.

Siendo así, si bien en el contexto que se emitió la resolución, ésta resultaba atendible, con este nuevo análisis, a todas luces inobjetable desde el punto de vista jurídico carece de sustento como elemento para la no registrabilidad del acto.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida N° 46583027 del Registro de Predios de Lima

El inmueble ubicado en la planta alta de la calle Octavio Bernal N° 132 distrito de Pueblo Libre, provincia y departamento de Lima se encuentra inscrito en el asiento 1 foja 277 tomo 1293 que continúa en la partida N° 46583027 del Registro de Predios de Lima.

En el asiento 1 fojas 277 tomo 1293 obra inscrita la adquisición a favor de Carlos Estuardo Marrou Correa y su esposa Manuela Freundt Rosell.

En el asiento 2 fojas 278 tomo 1293 corre inscrita la sucesión de Manuela Freundt Rosell a favor de Ana Teresa, Luisa (rectificado a Ana Luisa - asiento C00001-), Carlos Alfonso, Javier, Juan Manuel Marrou Freundt.



RESOLUCIÓN No. - 679-2012 - SUNARP-TR-L

En el asiento C00002 de la partida aludida se ha registrado la sucesión de Ana Luisa Marrou habiendo declarado herederos a María Luisa y Manuel Augusto Del Castillo Marrou.

Partida N° 05004109 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima

El poder otorgado por Carlos Estuardo Marrou Correa a favor de Jorge Yates Taraba se encuentra inscrito en el asiento 1 foja 474 tomo 176 que continúa en la partida N° 05004109 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima.

En el asiento 3 foja 224 tomo 234 obra inscrita la sustitución de poder a favor de Javier Marrou Freund, Manuel y Miguel Marrou Freundt.

Partida N° 20287365 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima

El poder otorgado por Carlos Marrou Freundt, casado con Marisa Gutierrez Sanguinetti, a favor de Javier, Juan, Miguel Marrou Freundt, y María Luisa Del Castillo Marrou de Rodrigo se encuentra inscrito en la ficha N° 13862 que continúa en la partida N° 20287365 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima.

Partida N° 20166371 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima

El poder otorgado por Ana Teresa Marrou de Ledgard, casada con Enrique Ledgard Jiménez, a favor de Carlos, Juan Manuel, Javier Marrou Freundt, Miguel Ernesto Marrou Freundt y Jorge Yates Taraba se encuentra inscrito en la ficha N° 16157 que continúa en la partida N° 20166371 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima.

Partida N° 20297522 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima

El poder otorgado por Javier Marrou Freundt, Juan Manuel Marrou Freundt, Miguel Ernesto Marrou Freundt, casado con Victoria Eguiren Prior, y María Luisa Del Castillo Marrou del Rodrigo, casada con Ausgusto Rodrigo Santisteban a favor de Carlos, Ana Teresa, Javier, Juan Manuel, Miguel Ernesto Marrou Freundt, y Jorge Yates Taraba se encuentra inscrito en la ficha N° 15237 que continúa en la partida N° 20297522 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima.

Partida N° 20516828 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima

El poder otorgado por Manuel Augusto Del Castillo Marrou, a favor de Carlos, Javier, Juan Manuel, Miguel Ernesto Marrou Freundt, y María Luisa Del Castillo Marrou de Rodrigo se encuentra inscrito en la ficha N° 17283 que continúa en la partida N° 20516828 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima.

En el asiento c-1) de la citada ficha obra inscrita la sustitución efectuada por Miguel Ernesto Marrou Freundt, a favor de Jorge Yates Taraba.

Partida N° 20091584 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima

El poder otorgado por Carlos Marrou Freundt, casado con Marisa Gutierrez Sanguinetti de Marrou, a favor de Javier Marrou Freundt y Jorge Yates Taraba (rectificado en el asiento 1-b) se encuentra inscrito en la ficha N° 6825 que continúa en la partida N° 20091584 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocal ponente Walter Juan Poma Morales.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a



determinar es la siguiente:

- Si procede la inscripción de un acto de compraventa otorgado por un representante que no contaba con facultades para realizarlo.

VI. ANÁLISIS

1. Con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de una compraventa del predio inscrito en el asiento 1 foja 277 tomo 1293 que continúa en la partida N° 46583027 del Registro de Predios de Lima. Para este efecto, se presentó escritura pública del 30/6/1975 otorgada ante el Notario de Lima Gastón E. Barboza Besada, otorgada por: Carlos Estuardo Marrou Correa, Carlos Alfonso Marrou Freundt, Juan Manuel Marrou Freundt, Javier Alejandro Marrou Freundt, Ana Teresa Marrou Freundt (representados por Jorge Yates Taraba), María Luisa Del Castillo Marrou y Manuel Augusto Del Castillo Marrou (representado por María Luisa Del Castillo Marrou); a favor de: Miguel Ernesto Marrou Freundt.

El Registrador denegó la inscripción sobre la base del pronunciamiento emitido por la Resolución N° 2015-2011-SUNARP-TR-L del 4/11/2011, manifestando que Jorge Yates Taraba no gozaba de facultades de representación a la fecha de suscripción de la escritura de compraventa.

La apelante manifiesta no desconocer el contenido de la resolución citada por el Registrador, sin embargo señala que el contrato de compraventa era anulable, no habiendo sido demandada, transcurriendo el plazo para declarar su nulidad. Ante ello el contrato es válido e inscribible.

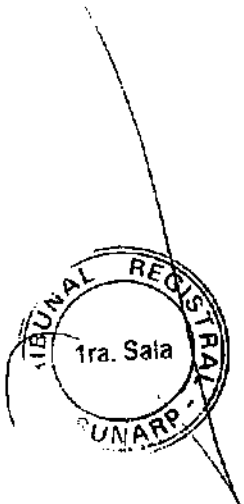
2. Es preciso indicar que, como lo indica el Registrador, el acto materia de rogatoria fue objeto de una anterior presentación, siendo apelado el título y denegada su inscripción mediante la Resolución N° 2015-2011-SUNARP-TR-L del 4/11/2011.

En el pronunciamiento aludido se explicó que uno de los vendedores del predio objeto de la compraventa (elevada en escritura del 30/6/1975) Carlos Estuardo Marrou Correa otorgó poder a favor de Jorge Yates Taraba (escritura del 6/7/1964), comprendiendo entre las facultades, la de sustituir las facultades en todo o en parte. Así, Jorge Yates Taraba sustituyó el mencionado poder a favor de Javier Marrou Freundt, Manuel y Miguel Marrou Freundt (escritura del 14/2/1973).

Se concluyó entonces, en el considerando cuarto, que *"a partir del 14/2/1973, Jorge Yates Taraba cedió las facultades de disponer los bienes de Carlos Estuardo Marrou Correa, incluyendo la titularidad de las acciones y derechos sobre el inmueble inscrito en la partida N° 46583027 del Registro de Predios de Lima."*

3. Continúa el análisis de la compraventa en la resolución manifestando en el considerando quinto lo siguiente:

"En la escritura pública del 30/6/1975, Jorge Yates Taraba declara que actúa en representación de Carlos Estuardo Marrou Correa; sin embargo, de lo expuesto precedentemente, al momento de celebrar la compraventa Jorge Yates carecía de facultades para representar a uno de los contratantes (Carlos Estuardo Marrou Correa).



En este sentido, corresponde al poderdante Carlos Estuardo Marrou Correa, de conformidad a lo establecido por los artículos 161¹ y 162² del Código Civil) la posibilidad de ratificar el acto efectuado mediante la mencionada escritura. Así también, podrá solicitarse la inscripción de la revocación de la sustitución de acuerdo a lo que disponía el artículo 1641 del Código Civil de 1936, concordado con lo indicado por el artículo 152³ del Código Civil vigente.

Concerniente a lo argumentado por la apelante, es cierto que las figuras de sustitución y revocación son distintas; sin embargo, la sustitución implica la renuncia del ejercicio de las facultades que cede por parte del sustituyente, las mismas que podrían ser retomadas mediante la revocación de la sustitución."

De conformidad al razonamiento descrito -que esta Sala toma como suyo- se señalaba como defecto subsanable la representación imperfecta o la calidad conocida como "falso procurador" de Jorge Yates Taraba en el acto de compraventa, teniendo la posibilidad de ratificar el acto o inscribir la revocación de la sustitución de modo previo a la compraventa.

4. Atendiendo a los argumentos vertidos por el apelante, es preciso indicar que nuestro Código Civil vigente castiga con la ineficacia al acto jurídico celebrado por el falso procurador, en este caso Jorge Yates Taraba, quien al momento de suscribir el contrato de compraventa ya había renunciado mediante la sustitución a las facultades otorgadas por Carlos Estuardo Marrou Correa.

Es decir, nuestro ordenamiento civil plantea una consecuencia distinta a la nulidad o anulabilidad (supuestos de invalidez del acto jurídico) frente a los casos de una representación defectuosa, como es la ineficacia.

Concerniente a la distinción entre la invalidez y la ineficacia del acto jurídico, Rómulo Morales manifiesta que:

"La invalidez expresa un juicio negativo de valor, de disconformidad entre el acto de autonomía privada, como valor y el orden jurídico, también como valor. Invalidez es disvalor del acto de autonomía privada. De la invalidez resulta normalmente la ineficacia, siempre que la incompatibilidad valorativa entre el acto de autonomía privada y el orden jurídico sea tal que el orden jurídico rechace que el acto de autonomía privada produzca sus efectos jurídicos propios. El modo de incompatibilidad valorativa determina también la modalidad de ineficacia. Pero la ineficacia en sentido estricto tiene otras causas diferentes de la invalidez. Por ejemplo, la ausencia de legitimidad de contratar, la falta de realización de la condición o la ausencia de inscripción. La ineficacia en sentido estricto se refiere a casos en que el acto de

¹ Artículo 161 del Código Civil.- 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.

² Artículo 162 del Código Civil.- En los casos previstos por el artículo 161, el acto jurídico puede ser ratificado por el representado observando la forma prescrita para su celebración.

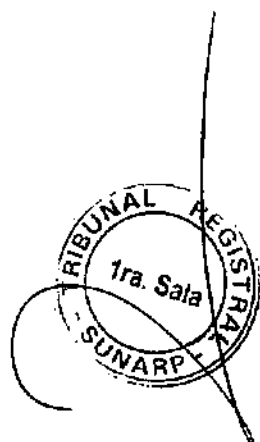
La ratificación tiene efecto retroactivo, pero queda a salvo el derecho de tercero.

El tercero y el que hubiese celebrado el acto jurídico como representante podrán resolver el acto jurídico antes de la ratificación, sin perjuicio de la indemnización que corresponda.

La facultad de ratificar se transmite a los herederos.

³ Artículo 152 del Código Civil.- La revocación debe comunicarse también a cuantos intervengan o sean interesados en el acto jurídico.

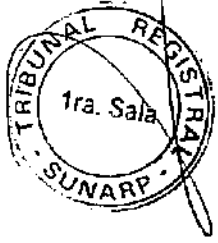
La revocación comunicada sólo al representante no puede ser opuesta a terceros que han contratado ignorando esa revocación, a menos que ésta haya sido inscrita. Quedan a salvo los derechos del representado contra el representante.





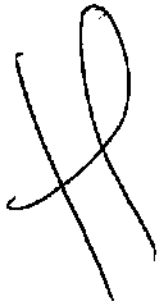
*autonomía privada es privado de eficacia jurídica por otras causas que no son de invalidez, esto es, por causas no valorativas. (...)*⁴

Es decir, las reglas de nulidad y anulabilidad son distintas a las reglas aplicables a los casos de ineficacia. Un acto puede ser válido y ser ineficaz, o ser inválido pero eficaz. Un ejemplo del primer caso son los contratos sujetos a condición suspensiva, mientras que un ejemplo del segundo son los casos de actos anulables debido a un vicio de la voluntad, los mismos que pueden ser objeto de confirmación (artículos 230 y 231 del Código Civil).⁵



En consecuencia, el hecho que en el contrato de compraventa bajo estudio no se haya demandado la nulidad o anulabilidad, no significa que se haya tornado eficaz, dado que según la norma sustantiva los efectos jurídicos del contrato citado no se han producido. Es por ello que, en aras que la compraventa *submateria* acceda al Registro, se requiere una ratificación o la inscripción de la revocación de la sustitución que acredite la eficacia del acto jurídico (la misma que en concordancia con el artículo 162 del Código Civil se retrotraerá al momento de la celebración del acto).

Por lo tanto, teniendo en cuenta lo expuesto, se **confirma** la observación formulada por el Registrador.



5. En cuanto a lo señalado por el apelante en el sentido que si bien el acto es anulable si resulta inscribible en el Registro, cabe precisar que el art. 32 del Reglamento General de los Registros Públicos en su inciso g) prevé entre los alcances de la calificación verificar la representación invocada por los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción y de las partidas del Registro de Personas Jurídicas y del Registro de Mandatos y Poderes si estuviera inscrita la representación, sólo en relación a los actos que son objeto de inscripción en dichos registros.

Es decir que la normativa registral obliga a la instancia registral a verificar la representación a fin de determinar si el acto puede acceder al Registro. En ese sentido, los actos otorgados por falsos procuradores no pueden acceder al Registro.



6. 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

⁴ MORALES HERVIAS, Rómulo. "Inexistencia e invalidez del contrato en el Código Civil del Perú de 1984". En Revista Jurídica del Perú, Derecho Privado y Público, Normas Legales, Número 100, Junio, Gaceta Jurídica, Lima, 2009.

⁵ **Artículo 230 del Código Civil.**- Salvo el derecho de tercero, el acto anulable puede ser confirmado por la parte a quien corresponda la acción de anulación, mediante instrumento que contenga la mención del acto que se quiere confirmar, la causal de anulabilidad y la manifestación expresa de confirmarlo.

Artículo 231 del Código Civil.- El acto queda también confirmado si la parte a quien correspondía la acción de anulación, conociendo la causal, lo hubiese ejecutado en forma total o parcial, o si existen hechos que inequívocamente pongan de manifiesto la intención de renunciar a la acción de anulabilidad.



RESOLUCIÓN No. - 679- 2012 - SUNARP-TR-L

CONFIRMAR la observación formulada por el Registrador del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos vertidos en la presente resolución.



Regístrese y comuníquese.

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Presidente de la Primera Sala
del Tribunal Registral


WALTER JUAN POMA MORALES
Vocal del Tribunal Registral


ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Vocal del Tribunal Registral