



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1045 -2014-SUNARP-TR-L

Lima, 16 OCT. 2014

APELANTE : JORGE FERNANDO ZULETA GUIMET,
Notario de Lima.
TÍTULO : N° 645778 del 25/6/2014.
RECURSO : H.T.D. N° 063087 del 23/7/2014.
REGISTRO : Registro de Mandatos y Poderes de Lima.
ACTO (s) : Renuncia de poder.
SUMILLA :

RENUNCIA DE PODER OTORGADO POR PERSONA NATURAL

"Para efectos de inscribir la renuncia de un poder otorgado por una persona natural en el Registro de Mandatos y Poderes, deberá acreditarse ante el Registro el cumplimiento de lo normado en el artículo 154 del Código Civil; esto es, adicionalmente al parte notarial de la escritura pública de renuncia de poder, deberá adjuntarse la carta notarial emitida por el representante u otra comunicación indubitable cursada al representado formulando la renuncia respectiva, de la que se evidencie el transcurso del plazo de 30 días más el término de la distancia, sin haber sido reemplazado, salvo que esta comunicación se encuentre inserta en la escritura pública correspondiente".

I. ACTO CUYA INSCRIPCION SE SOLICITA Y DOCUMENTACION PRESENTADA

Mediante el presente título se solicita la inscripción de la renuncia de poder formulada por María Soledad Sotomayor Vernal de Balbuena, en su calidad de apoderada de Sabina Soledad Vernal Salas Vda. de Sotomayor, según el poder inscrito en la partida electrónica N° 13097251 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima.

A tal efecto se presenta la siguiente documentación:

- Parte notarial de la escritura pública de renuncia de poder del 25/6/2014 otorgada por María Soledad Sotomayor Vernal de Balbuena, ante el notario de Lima Jorge Fernando Zuleta Guimet.
- Escrito de subsanación del 9/7/2014 suscrito por el notario de Lima Jorge Fernando Zuleta Guimet.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Mandatos y Poderes de Lima Jorge Arturo Collantes Povez denegó la inscripción formulando la siguiente observación:

"(...)

TRIBUNAL REGISTRAL
31/10/14
S273

Visto el reingreso, subsiste la observación:

Conforme los arts. 32 y 40 del R.G.R.P. y art. 154 del C.C., por cuanto no se ha cumplido con presentar la carta notarial solicitada (donde conste la notificación de renuncia de María Soledad Sotomayor Vernal de Balbuena hacia la poderdante Sabina Soledad Vernal Salas Vda. de Sotomayor), a efectos de verificar los 30 días que señala la norma para el caso de renuncia de poder.

(...)?

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación, entre otros, sobre la base de los siguientes fundamentos:

- La inscripción del poder es facultativa y por ende la renuncia también debería serlo. Asimismo, para que el poder y la renuncia tengan efectos publicitarios, legitimidad y oponibilidad registral, deben ser inscritos.

- La comunicación de la renuncia al poderdante, siendo un acto particular, gestionado en sede notarial, su cuestionabilidad sólo podría generarse ab initio en sede notarial y eventualmente en cuanto a sus efectos en sede judicial.

- El asiento A00001 de la partida electrónica N° 13097251 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima, señala que Sabina Soledad Vernal Salas Vda. de Sotomayor otorgó facultades a favor de María Soledad Sotomayor Vernal de Balbuena, para realizar actos jurídicos, cuyas consecuencias jurídicas fueran asumidas por ésta; sin embargo, en la realidad María Soledad Sotomayor Vernal de Balbuena no puede realizar actos jurídicos cuyas consecuencias jurídicas sean asumidas por su poderdante, ya que ésta ha renunciado al poder, y si realizara algún acto jurídico cuyos efectos fueran asumidos por Sabina Soledad Vernal Salas Vda. de Sotomayor (poderdante), éste será nulo de pleno derecho, porque no se pueden reasumir facultades cuando éstas han sido renunciadas.

- Por lo tanto, lo argumentado en la observación propicia la inexactitud registral, ya que no habría buena fe registral por los terceros que contratarán en virtud de dicho poder, tampoco podría extenderse una vigencia de poder al constar en los antecedentes registrales que dicho poder fue renunciado.

- Finalmente, el sistema registral no puede publicitar una situación jurídica que no existe.

Mediante escrito presentado ante esta instancia el 14/10/2014, el apelante presenta mayores argumentos.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En el asiento A00001 de la partida electrónica N° 13097251 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima, consta inscrito el poder otorgado por Sabina Soledad Vernal Salas Vda. de Sotomayor a favor de María Soledad Sotomayor Vernal de Balbuena, en virtud a la escritura pública del 23/9/2013 extendida ante el notario de Lima Jorge Fernando Zuleta Guimet. Dicha inscripción se efectuó en mérito al título archivado N° 913962 del



24/9/2013.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal (s) Beatriz Cruz Peñaherrera.

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

- Si para efectos de inscribir la renuncia de un poder otorgado por una persona natural en el Registro de Mandatos y Poderes, debe acreditarse ante el Registro el cumplimiento de lo normado en el artículo 154 del Código Civil.

VI. ANÁLISIS

1. La calificación registral constituye el examen que efectúa el Registrador y en su caso el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro; esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulte del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

De la misma forma, el artículo 31¹ del Reglamento General de los Registros Públicos define a la calificación registral y el artículo 32 establece los aspectos que comprende dicha calificación, dentro de los cuales señala en el inciso c) el verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que este consta y la de los demás documentos presentados.

2. Con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la renuncia de poder formulada por María Soledad Sotomayor Vernal de Balbuena, en su calidad de apoderada de Sabina Soledad Vernal Salas Vda. de Sotomayor, según el poder inscrito en la partida electrónica N° 13097251 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima. Para tal efecto se presenta al Registro el parte notarial de la escritura pública de renuncia de poder del 25/6/2014 otorgada por María Soledad Sotomayor Vernal de Balbuena ante el notario de Lima Jorge Fernando Zuleta Guimet.

El Registrador Público ha denegado la inscripción manifestando que no se ha cumplido con presentar la carta notarial donde conste la notificación de renuncia de la apoderada María Soledad Sotomayor Vernal de Balbuena dirigida a la poderdante Sabina Soledad Vernal Salas Vda. De Sotomayor,

¹ **Artículo 31 del RGRP.- Definición:** "La calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Está a cargo del registrador y el Tribunal Registral, en primera y segunda instancia respectivamente, quienes actúan de manera independiente, personal e indelegable, en los términos y con los límites establecidos en este Reglamento y en las demás normas registrales. En el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro".

a efectos de verificar los 30 días que señala el artículo 154 del Código Civil para el caso de renuncia de poder.

En tal sentido, corresponde a esta instancia determinar si para efectos de inscribir la renuncia de un poder otorgado por una persona natural en el Registro de Mandatos y Poderes, debe acreditarse el cumplimiento de lo normado en el artículo 154 del Código Civil.

3. El poder es un acto jurídico unilateral, cuyo otorgamiento opera *ad nutum*, es decir, a la sola voluntad del poderdante, posición que comparte la doctrina y nuestro vigente Código Civil.

Así, el artículo 145 del Código Civil señala 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 actos jurídicos como si fuera ella misma.

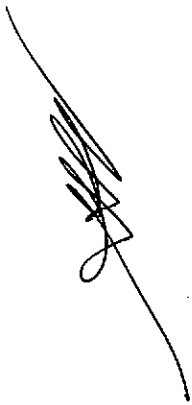
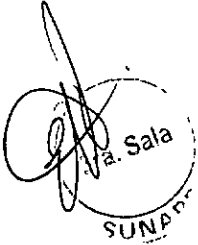
El desprendimiento voluntario de facultades por parte del representado para transmitir las a favor del representante se basa en la confianza, razón por la que como contrapeso se le otorga al representado la facultad de revocar la representación en cualquier momento, es decir, cuando la confianza desaparezca.

4. Ahora bien, en el Registro de Mandatos y Poderes, que se encuentra comprendido dentro del Registro de Personas Naturales, son inscribibles los poderes otorgados por personas naturales, así como la sustitución, modificación o extinción del poder otorgado, conforme se establece en el artículo 2036 del Código Civil.

La inscripción de la extinción del poder tiene por finalidad otorgar publicidad del cese de la representación que ejerce el apoderado en nombre del poderdante, por haberse producido algunas de las siguientes causas: a) La revocatoria del poder por parte del poderdante; b) La renuncia del apoderado; c) La muerte del poderdante o del apoderado; d) La declaración de muerte presunta, interdicción, inhabilitación o la declaración judicial de ausencia del mandante o mandatario.

5. En efecto, no siendo la inscripción del poder en el Registro de Mandatos y Poderes obligatoria ni constitutiva, debe entenderse que ésta tiene fines de publicidad y oponibilidad frente a los terceros contratantes.

Así lo señala además la Exposición de Motivos Oficial del Libro IX del Código Civil vigente estableciendo que "en relación al carácter de las inscripciones en este registro, cabe señalar que ellas son voluntarias. En efecto no existe disposición legal que establezca de modo general la obligatoriedad de estas inscripciones en este registro", más adelante se agrega que, "En ningún caso se establece una inscripción obligatoria, ni menos constitutiva".



Es decir, el acto de otorgamiento de poder no necesita ser publicitado en el registro para ser válido; sin embargo, la extinción de un poder inscrito deberá obtener la publicidad del registro a fin que sea oponible a aquellos terceros que de buena fe vayan a contratar sobre la base de un poder extinguido, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2038² del Código Civil.

6. Respecto de la renuncia a la representación, el artículo 154 del Código Civil señala lo siguiente:

“Artículo 154.- El representante puede renunciar a la representación comunicándolo al representado. El representante está obligado a continuar con la representación hasta su reemplazo, salvo impedimento grave o justa causa.

El representante puede apartarse de la representación si notificado el representado de su renuncia, transcurre el plazo de treinta días más el término de la distancia, sin haber sido reemplazado”. (Lo subrayado es nuestro).

7. Al respecto, Giovanni Priori Posada comentando el artículo 154 del Código Civil en mención sostiene que: *“La renuncia es un negocio jurídico unilateral y recepticio (pues debe ser comunicada al dominus para que ésta surta efectos) similar a la revocación. (...) A diferencia de la revocación, la renuncia del representante no puede realizarse con tanta amplitud y libertad, ya que el fundamento para que ello sea así en la revocación no se presenta en la renuncia. Además, la posibilidad de renuncia debe corresponder a los deberes de lealtad y buena fe asumidos por el representante”*.³

Asimismo, para el citado autor *“La renuncia debe ante todo ser puesta en conocimiento del representado, y es la mínima conducta que se le exige al representante, a fin de que el representado pueda tomar las medidas necesarias para la gestión de sus intereses. En ese sentido, si por alguna razón, el representado no puede gestionar sus propios intereses personalmente, o se encuentra en la imposibilidad de nombrar a otro representante, el primer representante, a pesar de haber formulado la renuncia y de haberla puesto en conocimiento del representado deberá continuar con la gestión. Ciertamente es que en estos casos puede darse un abuso o una negligencia por parte del representado y puede, a pesar de conocer la voluntad del representante, no nombrar a un sustituto, es por ello que el Código Civil peruano establece una norma conforme a la cual se extinguirá el poder si pasado cierto tiempo desde que el representado conoció de la renuncia éste no ha nombrado un nuevo representante o no ha asumido personalmente la gestión. Además, es importante mencionar que el deber de continuar con la gestión después de haber sido formulada la renuncia, no se produce en aquellos casos en los que el representante, por justos motivos, no puede continuar con la gestión”.* (El subrayado es nuestro).

² Artículo 2038.- **Derecho del tercero de buena fe:** 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.

³ PRIORI POSADA, Giovanni, *Código Civil Comentado*, Tomo I, Gaceta Jurídica, Segunda Edición 2007, pp. 509-510.

8. En esa misma línea, Fernando Vidal Ramírez sostiene que del artículo 154 del Código Civil se deducen dos maneras diferentes de renunciar a la representación. Por un extremo con la comunicación de la renuncia y por otro con la notificación de la renuncia. En ese sentido precisa que:

(...)

Del tenor de la acotada norma se deducen dos maneras diferentes de renunciar a la representación: (1) la comunicación de la renuncia, que venimos a denominar "renuncia comunicada" y (2) la notificación de la renuncia, que venimos a denominar "renuncia notificada". (...)

La comunicación de la renuncia es, como hemos adelantado un acto jurídico unilateral y recepticio, pues el representante debe dirigir su manifestación de voluntad al representado. La ley no impone forma para hacerlo, siendo suficiente, para ello, cualquier medio idóneo para comunicar la renuncia al representado. En el caso de la renuncia comunicada, el representante renunciante queda obligado a continuar con la representación hasta su reemplazo, pues no puede, bajo responsabilidad, faltar a su deber fundamental, cual es, la cautela de los intereses de quien le otorgó su representación. Por ello, la renuncia solo es oponible a la imputación de responsabilidad por apartarse de la representación si el representante ha renunciado invocando un impedimento grave o una justa causa.

(...)

La notificación de la renuncia es también un acto jurídico, pero de naturaleza procesal. Supone que el representante renuncia mediante escrito presentado a una autoridad jurisdiccional la que notifica al representado para que en el término de treinta días más el término de la distancia nombre un reemplazante. Si el representado no lo hace el representante puede apartarse de la representación sin incurrir en responsabilidad.

(...)⁴.

9. Tenemos, entonces, que la renuncia es un acto jurídico unilateral y recepticio, pues para que ésta surta efectos debe ser comunicada al representado, siendo que el representante está obligado a continuar con la representación hasta su reemplazo, salvo impedimento grave o justa causa.

Asimismo, el representante puede apartarse de la representación si notificado el representado de su renuncia, transcurre el plazo de treinta días más el término de la distancia, sin haber sido reemplazado.

10. Por otra parte, de conformidad con el principio de titulación auténtica contenido en el artículo 2010 del Código Civil y desarrollado en el artículo III del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos⁵, la inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria.

⁴ VIDAL RAMÍREZ, Fernando, *El acto jurídico*, Gaceta Jurídica, Séptima Edición 2007, pp. 328 -329.

⁵ III. PRINCIPIO DE ROGACIÓN Y DE TITULACIÓN AUTÉNTICA

"Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario. (...)".

En esa misma línea, el artículo 144 del Reglamento de las Inscripciones aprobado por la Corte Suprema el 17/12/1936 dispone que: *"En el libro de mandatos se abrirá una partida para cada uno de los que se confiera en instrumento público y se presente para su inscripción, debiendo extenderse, en asientos sucesivos, sus sustituciones, sus modificaciones, sus revocatorias, etc."*. (El subrayado es nuestro).

11. Conforme a lo expuesto, este colegiado considera que para efectos de inscribir la renuncia de un poder otorgado por una persona natural en el Registro de Mandatos y Poderes, deberá acreditarse ante el Registro el cumplimiento de lo normado en el artículo 154 del Código Civil; esto es, adicionalmente al parte notarial de la escritura pública de renuncia de poder, deberá adjuntarse la carta notarial emitida por el representante u otra comunicación indubitable cursada al representado formulando la renuncia respectiva, de la que se evidencie el transcurso del plazo de 30 días más el término de la distancia, sin haber sido reemplazado, salvo que esta comunicación se encuentre inserta en la escritura pública correspondiente.

12. En el presente caso, a efectos de inscribir la renuncia del poder otorgado por Sabina Soledad Vernal Salas Vda. De Sotomayor a favor de María Soledad Sotomayor Vernal de Balbuena, inscrito en la partida electrónica N° 13097251 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima, se ha adjuntado el parte notarial de la escritura pública de renuncia de poder del 25/6/2014 otorgada por la citada apoderada ante el notario de Lima Jorge Fernando Zuleta Guimet. Sin embargo, no obra inserta en la citada escritura pública ni se ha adjuntado adicionalmente a ésta la carta notarial emitida por la representante u otra comunicación indubitable cursada a la representada formulando la renuncia respectiva, a fin de poner en conocimiento la misma a la poderdante, no pudiéndose verificar por ende el transcurso del plazo de 30 días más el término de la distancia, para que la apoderada pueda ser reemplazada, conforme lo expone el artículo 154 del Código Civil.

En consecuencia, corresponde **confirmar** la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Mandatos y Poderes de Lima.

13. Con relación a los argumentos del apelante, cabe señalar que discrepamos con su postura, por cuanto si se encuentra dentro del ámbito de calificación registral tener certeza que la renuncia ha surtido sus efectos conforme a los requerimientos del artículo 154 del Código Civil para proceder a su inscripción, de lo contrario podría afectarse el derecho del representado, como señala Giovanni Priori en cita puesta en el numeral 7 del análisis. En tal sentido, la mínima conducta que se pide al representante es que su renuncia sea puesta en conocimiento del representado y para evitar un abuso de éste al no nombrar un sustituto, el poder recién se entenderá extinguido si transcurrió el plazo indicado en el último párrafo del mismo artículo. Hechos objetivos que pueden probarse con la carta notarial u otra comunicación indubitable cursada al representado, y el transcurso del plazo correspondiente.

Con la intervención de la Vocal (s) Beatriz Cruz Peñaherrera, autorizada mediante Resolución N° 235-2014-SUNARP/PT del 6/10/2014.



Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

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

Regístrese y comuníquese.



ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
Presidenta (e) de la Tercera Sala
del Tribunal Registral


GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA
Vocal del Tribunal Registral


BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA
Vocal (s) del Tribunal Registral