



PERÚ

Ministerio
de Justicia

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos - SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 143 - 2009 - SUNARP-TR-L

Lima, 30 ENE. 2009

APELANTE : J. ANTONIO VEGA ERAUSQUIN.
TÍTULO : N° 15061 del 7.8.2008.
RECURSO : Presentado el 20.8.2008
REGISTRO : Predios del Callao.
ACTO (s) : COMPRAVENTA.



SUMILLA

ACREDITACIÓN DE FACULTADES DEL APODERADO

Para efectos de la aplicación del Art. 2038 del Código Civil no se requiere que el contrato conste en instrumento público concluido, bastando con que la fecha cierta de celebración del contrato sea anterior a la del asiento de presentación de la revocatoria de poder".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el presente título se solicita la inscripción de la compraventa del inmueble constituido por el Lote 6 de la Mz. C del Asentamiento Humano José Olaya de la provincia del Callao, inscrito en la partida electrónica N° P01097434 del Registro de Predios del Callao.

Al efecto se adjunta parte notarial de la escritura pública de compraventa del 21.2.2008 otorgada ante notario del Callao, J. Antonio Vega Erasquin.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios del Callao, Beatriz Guillermina Ríos Cavero, denegó la inscripción formulando la siguiente observación:

Compraventa:

Vista la solicitud para que se inscriba la compraventa del inmueble inscrito en la partida N° P01097434, se procede a observar por lo siguiente:

De la revisión de la Partida N° 70215468 del Registro de Mandatos y Poderes que corresponde al poder otorgado por el propietario del inmueble José Feliciano Rafael Ruiz a favor de Tomás Rafael Mamani, se ha podido apreciar que en el As. D00001 se encuentra inscrita la revocatoria del poder otorgada mediante escritura pública del 11.2.2008, fecha anterior a la compraventa que se solicita inscribir, extendido el instrumento público el 21.2.2008, por lo que a esa fecha el apoderado no tenía facultades para actuar en nombre de su representado. En tal sentido, sírvase acreditar la representación, para lo cual deberá inscribir el citado poder en el Registro

de Personas Naturales o en su defecto inserte' o adjunte el traslado instrumental de la escritura pública donde conste el referido poder.

Base Legal: Arts. 2010 y 2011 del Código Civil y Arts. 31, 32 y 40 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso de apelación en los siguientes términos:

- Manifiesta que la compraventa objeto del presente título ha sido otorgada por las partes y extendida por el notario otorgante, sobre la convicción de que el poder otorgado por José Feliciano Rafael Ruiz a favor de Tomás Rafael Mamani se encontraba vigente, tanto en la fecha de la minuta como a la fecha de la escritura pública.

- Señala que, en efecto, el referido poder, inscrito en la partida N° 70215468 del Registro de Personas Naturales, ha sido objeto del trámite registral de revocatoria mediante título 3788-2008 que ingresó a Registros Públicos el 27.2.2008, es decir, en fecha posterior al ingreso del título de compraventa (título 3478 del 22.2.2008¹). Por tal razón, el acto jurídico no ha sido viciado de nulidad y el trámite registral es totalmente procedente.

- El artículo 151 del Código Civil establece que la revocatoria produce efectos desde que se comunica la revocación. Por más que hubiera sido comunicada al presentante, no puede ser opuesta a terceros (en este caso la compradora) que ha contratado ignorando esa revocación. Por tal razón, obra en el título una declaración jurada otorgada por la compradora, en el sentido que nunca le fue comunicada la revocación del poder.

- La expresión "al menos que esta halla sido inscrita", consignada en el artículo 152 del Código Civil, no es aplicable a este caso por cuanto la inscripción de la revocatoria tuvo lugar el 10 de marzo del 2008, lo que significa que puede considerarse a la compradora como no conocedora de la revocatoria al menos hasta el 10.3.2008, por lo cual ese reconocimiento tardío de revocación no puede ser opuesto por el Registro a la compradora, siendo totalmente válido el acto jurídico y por ende, procedente la inscripción del acto. Al contrario, a la fecha de la inscripción registral de la revocatoria, es un medio probatorio idóneo para demostrar que los compradores, antes de dicha fecha desconocían de la revocatoria.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

1. El inmueble constituido por el Lote 6 de la Mz. C del Asentamiento Humano José Olaya de la provincia del Callao se encuentra inscrito en la partida electrónica N° P01097434 del Registro de Predios del Callao.

En el asiento 00004 de la referida partida, consta inscrita la compraventa a favor de José Feliciano Rafael Ruiz, soltero, por el precio de US\$. 14,000.00 dólares americanos, cancelados.

2. En el asiento A00001 de la partida electrónica N° 70215468 del Registro de Personas Naturales del Callao, consta inscrito el poder otorgado por José Feliciano Rafael Ruiz a favor de Tomás Rafael Mamani.

¹ Este título corresponde a una anterior presentación del presente título.



RESOLUCIÓN No. - 143 - 2009 - SUNARP-TR-L

En el asiento D00001 de mencionada partida, consta la revocatoria de poder otorgado a Tomás Rafael Mamani, mediante escritura pública del 11.2.2008, extendida el Cónsul Adscrito del Perú, Katia Angeles Vargas, en Paterson, Estado de Nueva Jersey, Estados Unidos de América.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Elena Rosa Vásquez Torres.

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

- ¿Procede inscribir una compraventa celebrada por representante, cuando a la fecha de la escritura pública de compraventa ya se había presentado para su inscripción la escritura pública de revocatoria de dicho poder?



ANÁLISIS

1. El Código Civil contempla en el artículo 149 el principio general de la revocabilidad, conforme al cual el poder puede ser revocado en cualquier momento.

La revocatoria de poder tiene su razón de ser en que la designación de representante se basa fundamentalmente en la confianza que tiene el representado en la persona del representante, sentido de confianza que es otorgada *intuito personae*; así, si el representado pierde la confianza en su representante, puede revocar el poder por simple acto de voluntad del propio interesado (representado), y en cualquier momento, no siendo necesario fundamentar su decisión de poner término al poder conferido, ni explicar razón alguna.

2. Esta instancia ha emitido pronunciamientos reiterados² en torno a la inoponibilidad de la revocatoria no inscrita, para lo cual se han analizado los alcances de los artículos 2038 y 152 del Código Civil vigente, señalándose lo siguiente:

El artículo 2038 del Código Civil establece que "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".

La Exposición de Motivos Oficial del Libro de Registros Públicos del Código Civil³ comenta, con relación a dicho artículo, que éste "tiene el propósito de proteger a quien contrata sobre la base de lo expresado por el registro y a quien aspira convertirse en tercero registral y ampararse, por tanto, en el principio de fe pública registral."

Es decir, este artículo legisla 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*

² Véase, entre otras, la Resolución N° 444-2004-SUNARP-TR-L de 23 de julio de 2004 y 125-2008-SUNARP-TR-L del 5 de febrero de 2008.

³ Separata Especial del Diario Oficial El Peruano, publicada el 19 de noviembre de 1990. Pág. 30.

base la situación jurídica registral que se manifiesta cuando se presenta el título al Registro. Por ello, agrega la Exposición de Motivos citada 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 artículo 2014), sino también en un contrato ineficaz, por ampararse en el artículo 2038."

También ha señalado el legislador del Código Civil que, como es evidente, "se exige la buena fe y ella debemos entenderla en los mismos términos de la buena fe del artículo 2014, esto es, el desconocimiento de la inexactitud registral. Si existen modificaciones o extinciones, ellas deben ser desconocidas por quien contrata sobre la base del poder o mandato inscrito." No debe perderse de vista, sin embargo, que en estos casos, como ya se ha señalado, la protección alcanza al contratante que, a la fecha de celebración del contrato, no podía conocer de la extinción del poder por cuanto ésta no se encontraba inscrita.



3. Asimismo, el artículo 152 del Código Civil, que regula la comunicación de la revocación establece que "la revocación debe comunicarse también a cuantos intervengan o sean interesados en el acto jurídico". Agrega el citado artículo que "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."

En este orden de ideas, para los terceros que obran ignorando la revocación del poder, éste subsiste y los actos que celebre con el representante legal obligan al representado.

4. En el presente caso, se aprecia que mediante escritura pública de 21 de febrero de 2008, Tomas Rafael Mamani vende, en representación de José Feliciano Rafael Ruiz, el predio constituido por el Lote 6 de la Mz. C del Asentamiento Humano José Olaya de la provincia del Callao a favor de Gladys Evelyn Palet de los Reyes. Del citado instrumento se aprecia que la minuta inserta tiene por fecha el 19 de febrero de 2008.

Con relación a las fechas de suscripción y autorización de la escritura pública, conforme a lo exigido por el literal j) del artículo 59 de la Ley del Notariado, en la conclusión de la misma se ha expresado lo siguiente: que la compradora y el representante del vendedor firmaron el 21 de febrero de 2008 y que el proceso de firmas concluyó el 21 de febrero de 2008; se entiende que esta última es la fecha de suscripción de la escritura por el notario.

De otro lado, con relación a las facultades de la representante de la vendedora, se aprecia que en el instrumento público de compraventa, la representante ha invocado el poder inscrito en la partida electrónica N° 70215468 del Registro de Personas Naturales del Callao.

5. Revisada la referida partida electrónica, se aprecia que José Feliciano Rafael Ruiz otorgó poder a favor de Tomás Rafael Mamani, mediante escritura pública de 13 de febrero de 2001 ante Notario J. Antonio Vega Erasquin, facultándolo, entre otros actos, para comprar, vender, toda clase de bienes muebles e inmueble de propiedad del poderdante.



RESOLUCIÓN No. - 143 - 2009 - SUNARP-TR-L

Conforme a ello, la representante contaba con facultades suficientes para celebrar actos de disposición con arreglo a lo establecido por el artículo 156 del Código Civil.

En lo que respecta a este poder se aprecia; sin embargo, que mediante título N° 3788 del 27 de febrero de 2008 se presentó al Registro la escritura pública de 11 de febrero de 2008, otorgada ante el Consulado General del Perú en Paterson, Estado de Nueva Jersey, Estados Unidos de América, Cónsul Adscrito Katia Ángeles Vargas, por la cual el poderdante José Feliciano Rafael Ruiz revoca y deja sin efecto en todos sus extremos el poder que le otorgara al apoderado mediante escritura pública de 13 de febrero de 2001. El asiento de revocatoria se extendió el 10 de marzo de 2008. Sin embargo, por efectos de lo previsto en el artículo IX del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos⁴, dicha revocatoria surtió plenos efectos desde el 27 de febrero de 2008, fecha de su presentación al Registro.



De acuerdo a lo expresado, debe determinarse si resulta de aplicación al presente caso, la previsión contenida en el artículo 2038 del Código Civil, es decir, si el comprador resulta protegido en su adquisición por desconocer la extinción del poder de la representante de la vendedora a la fecha de celebración del contrato.



6. Conforme al artículo 1529 del Código Civil "por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero." De otro lado, el artículo 949 del mismo Código establece que "la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario." Con lo cual, la transferencia inmobiliaria se produce a la fecha de celebración del contrato.

En tal sentido, determinar la fecha en que un contrato fue celebrado deviene en un problema de índole probatorio. De otro lado, debe también señalarse que para efectos de su inscripción en el Registro, la compraventa debe constar en instrumento público o formulario registral legalizado por notario de conformidad con el art. 7 de la Ley N° 27755, Ley de Creación del Registro de Predios que modificó, en lo que respecta a este Registro, la disposición contenida en el artículo 2010 del Código Civil.



No obstante ello y sin perjuicio de reconocer como títulos inscribibles de la compraventa a los documentos señalados en el párrafo precedente, para efectos de la aplicación del artículo 2038 del Código Civil, es decir, para determinar la fecha de celebración del contrato, no se requiere contar necesariamente con un instrumento público concluido, sino que resulta admisible utilizar los medios proporcionados por el artículo 245 del Código Procesal Civil, los mismos que vienen siendo admitidos por esta instancia⁵ - como lo demuestra la profusa jurisprudencia emitida -, a efectos de

4 IX. PRINCIPIO DE PRIORIDAD PREFERENTE

Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario.

⁵ Similar criterio sustenta la norma del artículo 85 del Reglamento General de los Registros Públicos en cuanto admite la rectificación de algunos aspectos del contenido del Registro mediante la presentación de documentos fehacientes.

determinar la fecha cierta de celebración de la compraventa cuando se requiere acreditar la calidad de propio o social de los bienes adquiridos⁶.

7. Se ha señalado en la jurisprudencia citada a pie de página que "fecha cierta es aquélla que hace plena fe respecto de las partes y de los terceros, a partir de ciertas hipótesis determinadas en la ley". Asimismo, Fernández Cruz, citado por Osterling Parodi y Castillo Freyre⁷, manifiesta lo siguiente: "en principio, por fecha cierta debe entenderse la precisión del tiempo que, atendiendo a particulares circunstancias, no sea susceptible de presentar duda alguna. Estas particulares circunstancias pueden responder a la naturaleza propia del documento en que se consigne la fecha o en atención a las cualidades del funcionario competente que diera fe de su realización."



Como se ha indicado, en nuestra legislación, el artículo 245 del Código Procesal Civil establece que un documento privado adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica como tal en el proceso desde:

1. La muerte del otorgante;
2. La presentación del documento ante funcionario público;
3. La presentación del documento ante notario público, para que certifique la fecha o legalice las firmas;
4. La difusión a través de un medio público de fecha determinada o determinable; y,
5. Otros casos análogos.

Por lo tanto, para determinar la fecha de celebración del contrato no se requiere que la escritura pública que lo contiene haya concluido con su autorización por el notario.

8. En el punto 4 que antecede se ha señalado que la escritura pública que formaliza la compraventa venida en grado de apelación fue extendida el 21 de febrero de 2008, habiéndose suscrito por el comprador el 21 de febrero del mismo año. De las indicadas fechas se desprende como fecha cierta máxima de ingreso de la minuta de compraventa al oficio notarial el 21 de febrero de 2008; ello por cuanto el notario sólo se encuentra facultado para extender la escritura pública cuando cuenta con "la declaración de voluntad de los otorgantes, contenida en minuta autorizada por letrado, la que se insertará literalmente", como dispone el literal a) del artículo 57 de la Ley del Notariado.

En consecuencia, de conformidad con el literal 2 del artículo 245 del Código Procesal Civil, debe reputarse como fecha cierta de la minuta de compraventa otorgada por la representante de la vendedora el 21 de febrero de 2008, debiendo señalarse que de acuerdo a lo manifestado en el referido contrato, en la indicada fecha, incluso las prestaciones derivadas del mismo habían sido íntegramente ejecutadas.

Al haber quedado acreditado que el contrato de compraventa *submateria* se celebró con anterioridad a la inscripción de la revocatoria del poder de la representante de la vendedora – hecho ocurrido el 27 de febrero de

6 Entre otras, véase las Resoluciones N° 234-97-ORLC/TR de 20 de junio de 1997, N° 273-97-ORLC/TR del 30 de junio de 1997, N° 164-98-ORLC/TR de 14 de abril de 1998 y N° 325-2001-ORLC/TR de 25 de julio de 2001.

7 OSTERLING PARODI, Felipe y CASTILLO FREYRE, Mario. *Tratado de las Obligaciones*. Biblioteca Para Leer el Código Civil. Vol. XVI, Primera Parte, Tomo I. PUC, Fondo Editorial, 1994. Pág. 336.



RESOLUCIÓN No. - 193 - 2009 - SUNARP-TR-L

2008, se concluye que el adquirente se encuentra amparado por la disposición contenida en el artículo 2038 del Código Civil.

Sin perjuicio de lo expuesto, cabe señalar que la buena fe del adquirente podrá ser enervada en sede judicial, en donde deberá acreditarse, en todo caso, que conocía de la revocatoria del poder antes de la celebración del contrato.

Por las consideraciones expuestas, se revoca la observación formulada por la Registradora del Registro de Predios del Callao.

9. Finalmente, el tercer párrafo del artículo 156 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. Los actos materia de rogatoria son los siguientes:

Compraventa:

Derechos de calificación	S/. 28.00
Derechos de inscripción	S/. 33.48
Sub Total:	S/. 61.48
Derechos cancelados	S/. 64.00
Derechos por devolver	S/. 2.52


Estando a lo acordado por unanimidad, se resolvió lo siguiente;

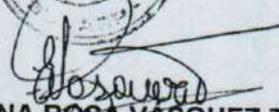
VII. RESOLUCIÓN


REVOCAR la observación formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios del Callao al título señalado en el encabezamiento, y disponer su **INSCRIPCIÓN** conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.




FERNANDO TARAZONA ALVARADO
Presidente de la Segunda Sala
del Tribunal Registral


ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
Vocal del Tribunal Registral


FREDY LUIS SILVA VILLAJUÁN
Vocal del Tribunal Registral



RESOLUTION No. 1111 - 2008

WHEREAS, the Board of Directors of the Corporation has determined that it is in the best interests of the Corporation to...

and WHEREAS, the Board of Directors has determined that it is in the best interests of the Corporation to...

and WHEREAS, the Board of Directors has determined that it is in the best interests of the Corporation to...

and WHEREAS, the Board of Directors has determined that it is in the best interests of the Corporation to...

and WHEREAS, the Board of Directors has determined that it is in the best interests of the Corporation to...

and WHEREAS, the Board of Directors has determined that it is in the best interests of the Corporation to...

and WHEREAS, the Board of Directors has determined that it is in the best interests of the Corporation to...

and WHEREAS, the Board of Directors has determined that it is in the best interests of the Corporation to...

and WHEREAS, the Board of Directors has determined that it is in the best interests of the Corporation to...

and WHEREAS, the Board of Directors has determined that it is in the best interests of the Corporation to...

and WHEREAS, the Board of Directors has determined that it is in the best interests of the Corporation to...

and WHEREAS, the Board of Directors has determined that it is in the best interests of the Corporation to...

and WHEREAS, the Board of Directors has determined that it is in the best interests of the Corporation to...

and WHEREAS, the Board of Directors has determined that it is in the best interests of the Corporation to...