



**PERÚ** Ministerio de Justicia y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional de Registros Públicos

**TRIBUNAL REGISTRAL**

**RESOLUCIÓN No. - 1939 - 2015 - SUNARP-TR-L**

Lima, 29 SET. 2015



**APELANTE** : **JOSÉ LUIS MONTOYA VERA**  
 Notario de Lima  
**TÍTULO** : N° 24564 del 1/6/2015.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 057575 del 26/6/2015.  
**REGISTRO** : Mandatos y Poderes de Huancayo.  
**ACTO** : Poder especial.  
**SUMILLA** :

**OTORGAMIENTO DE PODER**

*"El otorgamiento de poder para disponer de un predio efectuado ante notario ubicado en distrito notarial distinto del lugar en el que se ubica el predio no contraviene disposición alguna del Decreto Legislativo del Notariado."*

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

Mediante el título venido en grado se solicita la inscripción del poder especial que otorga Jesús Ernesto Marreros Grados a favor de Violeta Nancy Grados de Marreros.

A tal efecto, se adjunta el parte notarial de la escritura pública de poder especial del 29/5/2015 otorgado ante Notario de Lima José Luis Montoya Vera.

**II. DECISIÓN IMPUGNADA**

La Registradora Pública del Registro de Mandatos y Poderes de Huancayo, Inés Fabiola Carrasco Aparicio, observó el título en los siguientes términos:

**"ANTECEDENTES**

**ACTO: OTORGAMIENTO DE PODER**

**PARTIDA INVOLUCRADA: NO TIENE**

**IDENTIFICACIÓN DE DEFECTOS Y SUGERENCIAS:**

*Visto el reingreso de fecha 16.06.2015 se reitera en todos sus extremos la observación de fecha 08.06.2015, conforme al siguiente detalle:*

*El Art. 4 del Decreto Legislativo N° 1049 (modificado por la Ley N° 30313) prescribe: "El ámbito territorial del ejercicio de la función notarial es provincial no obstante la localización distrital que la presente ley determina. Son nulas de pleno derecho las actuaciones notariales referidas a actos de disposición o gravamen intervivos de bienes inmuebles ubicados fuera del ámbito territorial del notario provincial (...)"*

*Siendo ello así, se verifica que el poder otorgado al poderdante versa sobre actos de disposición de un bien inmueble ubicado en la Provincia de*



Huancayo, en ese sentido, el Notario de Lima Dr. José Montoya Vera no es competente para la tramitación y ejecución del presente acto. Aclare al respecto conforme corresponda.

De la documentación presentada en el reingreso, se advierte que se adjuntó un escrito de fecha 10.06.2015, en el cual, se precisa que a través del poder no se está llevando a cabo el acto jurídico de disposición de un inmueble fuera del ámbito territorial del notario, el poderdante está facultando a su apoderado a que practique el acto de disposición de un bien inmueble en la provincia de Huancayo; ante ello cabe manifestar lo siguiente:

La nueva norma dice: "Son nulos de pleno derecho las actuaciones notariales referidas a actos de disposición o gravamen intervivos de bienes inmuebles ubicados fuera del ámbito territorial del notario provincial...". Es decir, las escrituras de compraventa, permuta, donación, anticipo de legítima, aporte en sociedad, arrendamiento, hipoteca, anticresis, servidumbre, etc. deberán suscribirse ante un notario de la provincia donde está el predio, salvo que el acto se celebre ante un cónsul fuera del país.

Nótese que la nulidad afecta a las actuaciones notariales, no a los actos jurídicos en sí. En tal sentido, aun si la escritura pública se extendiera ante el notario incorrecto, será nula la escritura pero no el contrato.

La nueva competencia territorial comprende a los "poderes" para disponer o gravar predios, de modo que la representación que se otorgue ante los notarios también deberá cuidar que se haga en la oficina de la provincia donde está el bien. Dar un poder para disponer o gravar es un acto solemne y requiere necesariamente una escritura pública válida, bajo sanción de nulidad (artículo 156 del Código Civil)."

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

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

- El artículo 4 de la Ley N° 30313 está dirigido a los actos jurídicos propiamente dichos de disposición o gravamen de bienes inmuebles, lo cual conllevaría la nulidad de la escritura pública extendida ante notario que no cumple con la competencia según el ámbito territorial del ejercicio de su función notarial.
- A través del poder que es materia de calificación no se está llevando a cabo el acto jurídico de disposición de un inmueble fuera del ámbito territorial competente de la función notarial sino que se está facultando al apoderado para la celebración de un acto jurídico de disposición.
- Por tanto, en el presente caso, corresponde la aplicación del artículo 2037 del Código Civil que señala: "las inscripciones se hacen en el Registro del lugar donde permanentemente se va a ejercer el mandato o la representación."

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

No existe.

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

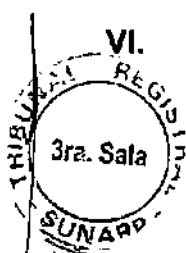
Interviene como ponente la Vocal Gloria Amparo Salvatierra Valdivia.





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

- Si el otorgamiento de poder para disponer de un predio efectuado ante notario ubicado en distrito notarial distinto del lugar en el que se ubica el predio contraviene alguna disposición del Decreto Legislativo del Notariado.



**VI. ANÁLISIS**

1. De acuerdo a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil<sup>1</sup>, los Registradores y el Tribunal Registral en sus respectivas instancias califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

Asimismo, el TUO del 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 registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al Registro.

2. El artículo 32 de la misma norma establece los alcances de la calificación registral, indicando que esta comprende, 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 los requisitos establecidos en dichas normas; (...)"*

3. En el presente caso, se solicita la inscripción del poder especial que otorga Jesús Ernesto Marreros Grados a favor de Violeta Nancy Grados de Marreros, adjuntando para tal efecto parte notarial de la escritura pública de poder especial del 29/5/2015 otorgada ante Notario de Lima José Luis Montoya Vera.

Del texto del citado poder se advierte que se otorgaron facultades de disposición, precisándose que la apoderada podrá vender de cualquier forma el predio ubicado en la provincia de Huancayo, departamento de Junín, registrado en la partida electrónica N° 11174179 del Registro de Predios de Huancayo.

La Registradora observó el título amparándose en el segundo párrafo del artículo 4 del Decreto Legislativo 1049 modificado por la Ley N° 30313, indicando que en tanto se verificó que el poder otorgado al poderdante versa sobre actos de disposición de un bien inmueble ubicado en la

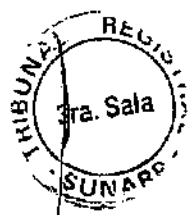
<sup>1</sup> Artículo 2011 del Código Civil (primer párrafo): Principio de rogación y legalidad: "Los Registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos. (...)".

# RESOLUCIÓN No. - 1939-2015 - SUNARP-TR-L



provincia de Huancayo, el Notario de Lima que otorgó la escritura pública no es competente para la tramitación y ejecución de dicho acto.

Por su parte, el Notario apelante señaló que a través del poder que es materia de calificación no se está llevando a cabo el acto jurídico de disposición de un inmueble fuera del ámbito territorial competente de la función notarial, sino que sólo se está facultando al apoderado en la celebración de dicho acto jurídico de disposición.



Corresponde en consecuencia analizar la procedencia de la inscripción rogada.

4. Mediante Ley N° 30313 "Ley de Oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los artículos 4° y 55° y la quinta y sexta disposiciones complementarias transitorias y finales del Decreto Legislativo 1049", publicada en el diario Oficial "El Peruano" el 26/03/2015 y vigente desde el 27/3/2015, se reguló el ámbito territorial de ejercicio de la función notarial, estableciendo en el texto del artículo 4 del Decreto Legislativo 1049 (Decreto Legislativo del Notariado) lo siguiente:

#### *"Artículo 4.- Ámbito territorial*

*El ámbito territorial del ejercicio de la función notarial es provincial no obstante la localización distrital que la presente ley determina.*

*Son nulas de pleno derecho las actuaciones notariales referidas a actos de disposición o gravamen intervivos de bienes inmuebles ubicados fuera del ámbito territorial del notario provincial, sin perjuicio que de oficio se instaure al notario el proceso disciplinario establecido en el Título IV de la presente ley. La presente disposición no se aplica al cónsul cuando realiza funciones notariales.*

*Cuando el acto de disposición o gravamen comprenda más de un inmueble ubicado en diferentes provincias es competente el notario del lugar donde se encuentre cualquiera de ellos, quedando autorizado para ejercer función notarial fuera de los límites de la provincia para la cual ha sido nombrado".*

La Registradora realizó la calificación del título venido en grado bajo la vigencia de la precitada norma.

Así, se advierte que la Registradora interpretó el segundo párrafo del precitado artículo 4 que señala: "Son nulas las actuaciones notariales referidas a actos de disposición...", en el sentido que los actos de otorgamiento de poder para disponer se encuentran comprendidos en el supuesto normativo citado, ello en virtud de que un otorgamiento de poder para disponer está "referido" a un acto de disposición. Dicha interpretación sustentó la denegatoria de inscripción del acto rogado.

5. Ahora bien, con fecha 26/9/2015 se publicó en el diario Oficial El Peruano el Decreto Legislativo N° 1232, Decreto Legislativo que modifica diversos artículos y disposiciones complementarias transitorias y finales del Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado.

Mediante la citada norma se modificaron diversos artículos del Decreto Legislativo N° 1049 y se incorporaron nuevas normas al mismo cuerpo legal, la norma entró en vigencia el 27/9/2015.



## RESOLUCIÓN No. - 1939-2015 - SUNARP-TR-L



Uno de los artículos modificados fue el artículo 4 del Decreto Legislativo N° 1049, que quedó redactado con el siguiente texto:

### *"Artículo 4.- Ámbito territorial*

*El ámbito territorial del ejercicio de la función notarial es provincial no obstante la localización distrital que la presente ley determina".*

Por otro lado, entre las normas incorporadas al Decreto Legislativo del Notariado se encuentra el artículo 123-A, cuyo texto es el siguiente:

### *"Artículo 123-A.- Nulidad de escrituras públicas y certificaciones de firmas*

*Son nulas de pleno derecho las escrituras públicas de actos de disposición o de constitución de gravamen, realizados por personas naturales sobre predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario, Asimismo, la nulidad alcanza a las certificaciones de firmas realizadas por el notario, en virtud de una norma especial en los formularios o documentos privados, sin perjuicio que de oficio se instaure al notario el proceso disciplinario establecido en el Título IV de la presente Ley. La presente disposición no se aplica al cónsul cuando realiza funciones notariales".*

El artículo I del Título Preliminar del Código Civil regula el tema de la derogación de la ley, indicando que la ley se deroga solo por otra ley, además precisa que la derogación puede ser expresa, o tácita (en este caso la derogación surge por incompatibilidad entre la nueva ley y la anterior, o cuando la materia de la anterior ley es íntegramente regulada por la nueva).

Como se advierte, el artículo 123-A ha derogado tácitamente (por incompatibilidad) el segundo párrafo del artículo 4 del Decreto Legislativo N° 1049 (conforme al texto establecido en la Ley N° 30313).

Así, con una redacción más clara, el artículo 123-A establece:

- La nulidad de las escrituras públicas (dejando de lado el término actuaciones notariales que era impreciso).
- De actos de disposición o de constitución de gravamen (lo cual excluye la posibilidad de asumir que comprende los otorgamientos de poder, en tanto éstos no constituyen en sí mismos actos de disposición).
- Realizados por personas naturales (excluyéndose a las personas jurídicas).
- Sobre predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario.

La norma agrega que la nulidad alcanza a las certificaciones de firmas en los supuestos allí regulados, refiriéndose al proceso disciplinario que corresponde además de la nulidad y a la inaplicabilidad de la disposición a los cónsules que realizan función notarial.

En consecuencia, en aplicación de la norma vigente se concluye que el acto materia de rogatoria no contraviene norma alguna del Decreto Legislativo del Notariado, por lo que corresponde dejar sin efecto la denegatoria de inscripción formulada por la Registradora.

Estando a lo acordado por unanimidad;

## VII. RESOLUCIÓN



**RESOLUCIÓN No. - 1939-2015 - SUNARP-TR-L**



**DEJAR SIN EFECTO** la denegatoria de inscripción formulada por la Registradora Pública del Registro de Mandatos y Poderes de Huancayo al título referido en el encabezamiento conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente Resolución y disponer su inscripción previo pago de los derechos registrales que corresponda.

**Regístrese y comuníquese.**



**PEDRO ALAMO HIDALGO**  
Presidente de la Tercera Sala  
del Tribunal Registral

  
**GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA**  
Vocal del Tribunal Registral

  
**LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA**  
Vocal del Tribunal Registral