



SUNARP TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N° 444 -2004-SUNARP-TR-L

LIMA, 23 JUL. 2004

APELANTE : **SALVADOR SEVERO LAZO SANABRIA**
TÍTULO : **N° 3822 del 10 de mayo de 2004**
RECURSO : **del 9 de junio de 2004**
REGISTRO : **de Propiedad Inmueble de Huánuco**
ACTO : **Compraventa**
SUMILLA :

CALIFICACIÓN DE REPRESENTACIÓN

Para la calificación de la existencia, suficiencia y vigencia de la representación voluntaria, no se requiere la inscripción del poder. Bastará que se inserte o adjunte el traslado instrumental de la escritura pública donde conste el referido poder.

INOPONIBILIDAD DE LA REVOCATORIA NO INSCRITA

A efectos que la revocatoria del poder sea oponible a los terceros adquirentes, ésta debe constar inscrita en el Registro con fecha anterior a la celebración del contrato donde concurre el representante.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado se solicita la inscripción de la compraventa otorgada por Rebeca Pascal Anastacio en favor de Salvador Severo Lazo Sanabria y su cónyuge Mery Inés Villanueva de Lazo, respecto del inmueble constituido por el sub-lote B perteneciente al sub-lote 2 ubicado en el Jr. Hermilio Valdizán, en la ciudad, distrito, provincia y departamento de Huánuco.

El título presentado está conformado por los siguientes documentos:

- Parte notarial de la escritura pública de 6 de mayo de 2004 otorgada ante notario de Huánuco Luis Augusto Jiménez Gómez.
- Fotocopia legalizada por notario Hermel Espinoza Rubio de la escritura pública de poder otorgado por Rebeca Pascal Anastacio en favor de Gumercinda Pascal Anastacio el 30 de abril de 2004 ante notario Luis Augusto Jiménez Gómez.
- Fotocopia legalizada por notario Hermel Espinoza Rubio el 10 de mayo de 2004 del comprobante de pago del impuesto al patrimonio predial correspondiente a Rebeca Pascal Anastacio, año 2004, de la Municipalidad Provincial de Huánuco.



- Fotocopia legalizada por notario Hermel Espinoza Rubio el 10 de mayo de 2004 de la Hoja Resumen y Predio Urbano correspondiente al predio ubicado en el Jr. Hermilio Valdizán 1035. de la Municipalidad de Huánuco.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador de la Oficina Registral de Huánuco, Zona Registral N° VIII, Jorge Luis Mendoza Pérez, formuló observación en los términos siguientes:

"HECHOS.-

1.- Se ha presentado para su inscripción el contrato de compraventa plasmada en la escritura pública de fecha 6 de mayo del 2004 (que contiene una minuta de igual fecha), en la que según consta fue otorgada por Reveca Pascal Anastacio, representada por su hermana Gumercinda Pascal Anastacio, en virtud del poder otorgado el 30 de abril de 2004, (habiéndose indicado en ella que el poder se encontraba en trámite de inscripción mediante el título 3708, pero dicho poder no llegó a inscribirse, por cuanto antes de su calificación fue objeto de solicitud de desistimiento y de su aceptación. En tal sentido, no existe inscripción del citado poder en esta oficina registral.

2.- El día 18 de mayo de 2004, bajo el asiento de presentación 3998, se presentó para su inscripción el poder otorgado el 30 de abril del 2004 ante el notario de Huánuco Luis Augusto Jiménez Gómez, por la cual doña Reveca Pascal Anastacio otorga poder en favor de su hermana Gumercinda Pascal Anastacio, en la cual le faculta entre otros a vender sus bienes muebles e inmuebles.

3.- Pero el día 19 de mayo de 2004, bajo el asiento de presentación 4025, se presentó para su inscripción la escritura pública de Revocación de Poder otorgada el 5 de mayo de 2004, ante notario del distrito de Chinchao, provincia de Huánuco Horacio Gilberto Cueva Matos, por la cual se revoca el poder otorgado el 30 de abril de 2004, en mérito al cual se efectuó la venta.

Es decir, un día antes de la celebración del contrato de compraventa ya se había revocado el poder, en virtud del cual se realiza la venta del inmueble.

CONSIDERACIONES.-

1.- Se sabe que el Registro de Mandatos y Poderes es un Registro voluntario: Si quiero inscribo, sino "no inscribo".

2.- El artículo 2038 del Código Civil establece: "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.- Pero en el presente caso el poder nunca se inscribió, por lo tanto no podría alegar o ampararse en el principio de la fe pública registral señalado en el artículo 2014 del Código Civil y la norma antes mencionada (ya que el poder no se inscribió antes de la celebración del contrato de compraventa).

4.- Por otro lado y estando al principio de publicidad formal previsto en el artículo 11 y artículo 127 del Reglamento General de los Registros Públicos. Art. 127: "Documentos e Información que brinda el Registro.- Toda persona tiene derecho a solicitar sin expresión de causa y obtener del Registro, previo pago de las tasas registrales correspondientes. A) La manifestación de las partidas registrales o exhibición de títulos que conforman el archivo registral o que se encuentren en trámite de inscripción..."

5.- Asimismo el artículo 32 y artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos dispone que el Registrador calificará la legalidad de los títulos, así como efectuará la búsqueda de los datos de los Índices de la Oficina Registral respectiva, (en el caso sub materia debe verificarse sobre el poder, y si no está inscrito deberá verificar el título en giro o en proceso de calificación), esto por cuanto, ya produce todo expediente en giro una publicidad efecto (por los argumentos antes indicados).



RESOLUCIÓN N° 444 -2004-SUNARP-TR-L

CONCLUSIÓN.-

Por más que el asiento de presentación del título referente a la compraventa tenga prioridad, no es menos cierto que el artículo 32 inciso b) y artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos obliga al Registrador Público a verificar en todos los registros los datos relacionados al título cuya inscripción se solicita, y estando en giro una revocación, en la cual consta que el poder en mérito al cual se efectúa la venta ya había sido revocado un día antes de la celebración del contrato de compraventa, no es procedente la inscripción de la compraventa, máxime que el poder no corre inscrito (artículo 2038 del Código Civil).

RECOMENDACIONES PARA LA INSCRIPCIÓN DE LA COMPRAVENTA.-

Como consecuencia de lo antes ya manifestado, el usuario puede:

1.- A tenor de lo establecido por el artículo 161 y 162 del Código Civil, a fin de poderse inscribir la compraventa, deberá presentarse la escritura pública de ratificación por la cual la representada doña Reveca Pascal Anastacio ratifique el contrato de compraventa celebrado por su hermana, cuando ésta ya no tenía facultades para representarla en la compraventa.

2.- También en caso contrario, de ser el caso que se desee hacer valer el contrato de compraventa con efectos tanto para la representada como para los compradores, amparándose en el artículo 152 del Código Civil, respecto a la comunicación de la revocación y teniéndose en consideración lo establecido por el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, así como el artículo 1, 50, 51 y otros del C.P.C. que señalan que la potestad jurisdiccional del estado en materia civil la ejerce el poder judicial con exclusividad. Así como que la función jurisdiccional es indelegable, así como que es la finalidad del proceso judicial resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre con relevancia jurídica.

En tal sentido, la declaración de la validez del contrato de compraventa, le corresponde ser realizada al Poder Judicial, mas aún teniendo en cuenta que el proceso registral es de naturaleza no contenciosa, por lo que, a efectos de realizar la inscripción de la compraventa en tal circunstancia, también debe adjuntarse los partes judiciales, en la que conste que se ha declarado la validez del contrato de compraventa, materia de inscripción."

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación en los siguientes fundamentos:

- Mediante escritura pública de 6 de mayo de 2004, ante notario de Huánuco Luis Jiménez Gómez, el recurrente y mi cónyuge Mery Inés Villanueva de Lazo, celebramos un acto jurídico de compraventa a nuestro favor, de la vendedora Reveca Pascal Anastacio, quien estaba debidamente representada por su apoderada y hermana Gumercinda Pascal Anastacio, según poder amplio y general otorgado con fecha 30 de abril de 2004 y extendido ante el mismo Oficio notarial antes indicado, dejando constancia las partes, que éste se encontraba en trámite de inscripción en el Registro de Mandatos y Poderes bajo el título N° 3708 de 4 de mayo de 2004 a solicitud de Reyna Baylón Salgado; sobre el inmueble signado como sub lote "B" perteneciente al sub lote 2 ubicado en el Jr. Hermilio Valdizán de la ciudad de Huánuco, debidamente inscrito en la ficha N° 29392 que continúa en la partida electrónica N° 11008591 del Registro de Propiedad Inmueble.
- Celebrada y perfeccionada la compraventa mediante la escritura pública de 6 de mayo de 2004, ésta fue presentada para su inscripción el 10 de mayo de

2004, siendo su término de inscripción de 7 días hábiles, es decir, se vencía el 19 de mayo de 2004; sin embargo, curiosamente y estando en su 5to. Día de calificación el indicado poder bajo el título N° 3708 de 4 de mayo de 2004, es tachado en mérito a la solicitud de desistimiento de fecha 10 de mayo de 2004 en su sexto día de calificación, cuya fundamentación resulta ser ambigua e incongruente (... "por robo de documentos"), desistimiento que es solicitado por persona distinta a la presentante del título; es decir si la presentante fue Reina Baylón Salgado, ésta era la única legitimada para solicitar el desistimiento de la rogatoria; sin embargo, lo ha hecho Reveca Pascal Anastacio e inclusive con firma legalizada ante notario con fecha 11 de mayo de 2004, siendo su solicitud con fecha de recepción de mesa de partes 10 de mayo de 2004, y lo que es peor, sin mediar observación alguna a dicha irregularidad, aparece con fecha 11 de mayo de 2004 otra solicitud con el mismo título pero con fecha 11 de mayo de 2004 ya por la presentante Reina Baylón Salgado; a pesar de todas las irregularidades antes referidas el Registrador ha procedido a tachar el título por la causal de desistimiento, sin importar los perjuicios que ocasionaban al recurrente.

Si el fundamento de la observación que se apela es por el hecho de que el poder se encontraba revocado, cómo? Si a la fecha de la solicitud de desistimiento (11-5-04) el solicitante no sustenta su desistimiento en que el poder otorgado ha sido revocado?, lo más lógico hubiera sido en vez de presentar la solicitud de desistimiento, solicitar la inscripción de la revocatoria de poder o fundar su desistimiento en el hecho de que éste ya se encontraba revocado, si con fecha 5-5-04 supuesto ya estaba revocado el poder; por lo que la poderdante (vendedora) y su apoderada han actuado de mala fe con el aval doloso del Registrador; cabe mencionar que la revocatoria nunca fue comunicada a la apoderada ni al recurrente en mi condición de tercero interesado en el acto jurídico de compraventa y menos a la fecha de desistimiento de la rogatoria de inscripción del poder fue puesto en conocimiento del Registrador.

Se advierte que una vez perfeccionado el acto jurídico de compraventa entre el recurrente, mi esposa y la vendedora, es decir, de haber pagado el precio del inmueble en la suma de US \$ 12,000, la misma que se efectúa a la firma de la escritura pública, se advierte el obrar delincinencial de los vendedores planificando dolosamente y simulando la revocatoria de poder con fecha 5 de mayo de 2004 por ante el notario Horacio Gilberto Cueva Matos, del distrito de Chinchao - Acomayo, provincia de Huánuco, por cuanto en las notarías de la ciudad de Huánuco no podían realizar el acto maléfico con fecha retrasada debido al orden cronológico del registro de escrituras públicas, pues están al día por el tráfico documentario que realizan diariamente, por ello acuden a la notaría de Chinchao-Acomayo, en donde el último registro es de fecha 12-4-04, y la revocatoria de poder es de fecha 5-5-04, debido a que en dicha notaría no existe tráfico documentario diario, pues la escritura pública de revocatoria de poder lo han realizado dolosamente, la misma que es presentada a los registros públicos bajo el título N° 4025 de fecha 19-5-04.

La vendedora Reveca Pascal Anastacio, representada por su apoderada Gumerinda Pascal Anastacio, en virtud del poder de 30 de abril de 2004 y el recurrente y su cónyuge en nuestra condición de compradores y la notaría Jiménez Gómez, hicimos con toda normalidad y de acuerdo a ley todos los trámites notariales, registrales y la entrega respectiva del cheque de Gerencia N° 02477941 del Banco de Crédito Sucursal Huánuco por la suma de US \$ 12,000.00 por concepto de pago del inmueble, que la vendedora aceptó recibir a su entera satisfacción a la firma de la escritura pública de compraventa fecha 6-5-04, a través de la notaría Jiménez Gómez y de acuerdo a la normatividad vigente.



RESOLUCIÓN Nº 444 -2004-SUNARP-TR-L

- El título apelado estaba en su último día hábil de calificación e inscripción, es decir el séptimo día, siendo sorprendido mediante el ingreso de la solicitud de la inscripción de la revocatoria de poder, por lo que, teniendo en cuenta que todos los efectos de la inscripción se retrotraen a la fecha y hora del asiento de presentación respectivo, conforme lo establece el artículo IX del T.P. del NRGRP, resulta ilegal la observación a mi rogatoria; por cuanto dicha revocatoria de ninguna manera puede afectar la procedencia de la inscripción de un título cuya presentación al Registro es de fecha anterior, por cuanto tal como establece el art. 152 del C.C., la revocatoria debe ser comunicada también a cuantos intervengan o sean interesados en el acto jurídico y que la revocatoria comunicada sólo al representante no puede ser opuesta a terceros que hayan contratado ignorando esa revocatoria, a menos que ésta haya sido inscrita, quedando a salvo los derechos del representado contra el representante, máxime si a la fecha de compra venta el poder en mérito al cual actuaba la vendedora se encontraba vigente y su inscripción resultaba irrelevante para los efectos de la inscripción de la compra venta que se apela; en efecto, no sucedió el uno ni el otro, por cuanto la vendedora y su representante en forma dolosa y simulada efectuaron todos los hechos ilícitos expuestos con fecha retrasada, con el único propósito de perjudicarnos, prueba de ello la poderdante nunca comunicó de tal revocatoria ni a su representante que viene a ser su hermana de padre y madre ni a nosotros ni mucho menos al notario público que desconocíamos totalmente de esta revocatoria.
- Tal como establece el artículo 2038 del C.C. concordante con el artículo 2014, "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, extinciones de éstos no inscritos", ya que el poder estaba en trámite de inscripción y a la fecha de compraventa no se nos comunicó de su revocatoria y menos a la presentación del título de compraventa al Registro de Propiedad Inmueble, es por ello que fue insertado en la escritura pública de compraventa, hecho que demuestra de manera contundente la buena fe con que venimos actuando. Es más, si el Registro de Mandatos y Poderes es un Registro voluntario y esta inscripción es voluntaria, entonces la escritura pública de 6-5-04 donde está debidamente insertado el título 3708 de fecha 4-5-04, en trámite de calificación, procede en virtud al principio de legalidad y el principio de prioridad, y los actos previos no pueden surtir sus efectos retroactivamente a la rogatoria de la inscripción de compraventa y así perjudicarnos en nuestro derecho de propiedad que habíamos adquirido de buena fe, a título oneroso y legalmente.
- Deduzco la excepción del principio de prioridad regulado en el art. 2016 del C.C., que aplicando en concordancia con el art. 5, 20, 25 del NRGRP permite concluir que la revocatoria de poder presentada al Registro con posterioridad a la presentación del título que contiene el acto practicado por el apoderado dentro de las facultades plenamente vigentes a esa fecha por no existir documento de comunicación fehaciente e indubitable inclusive notarialmente de la supuesta revocatoria de poder, no puede ser oponible ni perjudicar la inscripción de la escritura pública de compraventa, que lo realizamos de buena fe. En el mismo sentido se orienta el artículo 2038 del C.C. antes mencionado.
- Si nuestra norma sustantiva establece que el Registro de Mandatos y Poderes es eminentemente voluntario, el Registrador se debió limitar a calificar el título por el cual se solicitó la inscripción de la compraventa, mas no así a verificar si éste se encontraba inscrito o no, pues constituye un acto irrelevante para la inscripción de la compraventa, máxime si a la fecha de celebración el poderdante contaba con las facultades suficientes para celebrar la venta.



IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El inmueble materia de la compraventa, constituido por el sub-lote B, perteneciente al sub-lote 2 de la matriz ubicado en el Jr. Hermilio Valdizán en la ciudad, distrito, provincia y departamento de Huánuco corre inscrito en la ficha N° 29392 que continúa en la partida electrónica N° 11008591 del Registro de Propiedad Inmueble de Huánuco.

En el asiento c-1 de la ficha N° 29392 corre inscrito el dominio en favor de Reveca Pascal Anastacio, de estado civil soltera.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Martha del Carmen Silva Díaz. Con la notificación al apelante a fin de que su abogado concurra al informe oral solicitado, quien no asistió.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de la Sala, las cuestiones a determinar son las siguientes:

- Si es obligatoria la inscripción de los poderes voluntarios otorgados por personas naturales, a fin de calificar la capacidad de los otorgantes.
- Si la revocatoria del poder resulta oponible a los terceros adquirentes, cuando a la fecha que ellos contrataron no se encontraba inscrita dicha revocatoria.

VI. ANÁLISIS

1. El artículo 156° del Código Civil establece que "para disponer de la propiedad del representado o gravar sus bienes, se requiere que el encargo conste en forma indubitable y por escritura pública, bajo sanción de nulidad."

En tal sentido, tratándose de la inscripción de un acto traslativo de dominio de un predio, debe acreditarse la existencia y la suficiencia del poder o mandato con el que concurre el representante, el mismo que debe constar en escritura pública, conforme a la norma antedicha.

Al respecto, la Ley del Notariado señala en el literal e) del artículo 54° que la introducción de la escritura pública debe expresar "la circunstancia de comparecer una persona en representación de otra, con indicación del documento que lo autoriza". Asimismo, el literal h) del mismo artículo indica que la introducción de la escritura pública debe también expresar "la fe del notario de la capacidad, libertad y conocimiento con que se obligan los comparecientes."

2. Enrique Giménez-Arnau¹ señala que "para que el Notario pueda asegurar que el compareciente es capaz para el acto jurídico que intenta celebrar, debe realizar un juicio complejo, apoyado en datos jurídicos, psicológicos y de puro derecho"; agrega que para ello "debe atenderse no sólo a la aptitud o posibilidad para la mera tenencia de derechos, sino también a la inmediata posibilidad de ejercitarlos *proprio nomine*, (o en nombre ajeno si se actúa por representación."

¹ GIMÉNEZ-ARNAU, Enrique. *Derecho Notarial*. Ediciones Universidad de Navarra, S.A., Pamplona, 1976, pág. 530.



RESOLUCIÓN N° 444 -2004-SUNARP-TR-L

Sostiene el mismo autor que los elementos que deben ser examinados para formular la afirmación de capacidad cuando el compareciente actúa en representación -legal o voluntaria- son:

- a) La capacidad del representado.
- b) La capacidad del representante.
- c) La suficiencia y la legalidad o autenticidad del poder.

Para que pueda hablarse de representación, añade Giménez-Arnau, hace falta una previa existencia de apoderamiento, o declaración de voluntad por la que una persona autoriza a otra para que concluya en su nombre uno o varios negocios jurídicos que han de producir efectos para el representado. Indica que "cuando el que actúa por representación es un representante legal, su poder deriva de la Ley y basta sólo acreditar, en la forma en cada caso suficiente la cualidad de padre, marido o tutor del representado."

Con relación a la acreditación de los poderes de los representantes, la legislación notarial peruana, a diferencia de la española, no hace una distinción entre la representación legal y la representación voluntaria. El literal b) del artículo 57° de la Ley del Notariado señala que el cuerpo de la escritura debe contener "los comprobantes que acrediten la representación, cuando sea necesaria su inserción". No se establecen los casos en que deban insertarse dichos comprobantes, sin perjuicio de lo cual, según lo antes señalado, corresponde al notario dar fe de la capacidad de los comparecientes, lo cual incluye los supuestos en los cuales la comparecencia se efectúa en representación de otra persona.

3. En la escritura pública de compraventa venida en grado, se aprecia de la introducción, que Rebeca Pascal Anastacio "interviene debidamente representada por su hermana la señorita Gumerinda Pascal Anastacio (...) debidamente facultada según poder amplio y general de fecha 30 de abril del dos mil cuatro, extendida por ante usted mismo señor notario público doctor Luis Augusto Jiménez Gómez, la misma que se encuentra en trámite de inscripción en el Registro de Mandatos de Huánuco bajo el título número 3708-2004." En tal sentido, se ha dado cumplimiento a la exigencia prevista en el literal e) del artículo 54° de la Ley del Notariado.

Se aprecia de otro lado, que no se ha insertado en la escritura pública, el poder que faculta a la citada compareciente. No obstante ello, la fe de capacidad de los comparecientes, otorgada por el notario en la misma introducción de la escritura de compraventa, supone, como se ha indicado en el segundo acápite precedente, que el notario ha calificado la capacidad del representante, del representado y la suficiencia, la legalidad o autenticidad del poder, máxime cuando éste consta de su mismo protocolo notarial.

4. Debe señalarse sin embargo, que el artículo 2011° del Código Civil, que consagra el principio de legalidad, establece en concordancia con el artículo V del Título Preliminar y el artículo 32° del Reglamento General de los Registros Públicos que "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."

Es decir, no sólo corresponde al notario, sino también a las instancias registrales, la calificación de la capacidad de los otorgantes del acto o derecho, lo cual implica en su caso, la calificación de la existencia y suficiencia de los poderes con que actúan los citados otorgantes, todo ello sobre la base del título presentado, de los asientos registrales y complementariamente, de los antecedentes registrales.

Corresponde por tanto, establecer si del título presentado, se ha acreditado debidamente la representación invocada.

5. Como se ha expresado precedentemente, el notario señala que doña Rebeca Pascal Anastacio concurre como vendedora, representada por su hermana Gumercinda Pascal Anastacio, facultada según poder otorgado por escritura pública de 30 de abril de 2004, el mismo que no obra inserto en la escritura de compraventa. Se aprecia sin embargo, que se acompaña al parte notarial de la misma, la copia legalizada por notario Hermel Espinoza Rubio, el 6 de mayo de 2004, del testimonio del poder amplio y general otorgado por Rebeca Pascal Anastacio a favor de Gumercinda Pascal Anastacio, de fecha 30 de abril de 2004 ante notario Luis Augusto Jiménez Gómez.

De la revisión del citado instrumento de poder, se corrobora la existencia de facultades suficientes para actos de disposición, habiéndose señalado en la cláusula segunda que la apoderada puede ejecutar los siguientes actos: "comprar, vender, transferir o enajenar de cualquier modo, disponer libremente, a título oneroso o gratuito, ya sea por compra, venta, adjudicación, donación, permuta, etc. Toda clase de bienes muebles, inmuebles o valores, pudiendo establecer los precios, valorizaciones, formas de pago y demás condiciones lícitas que se estipulen, abonando o percibiendo los importes, otorgando o exigiendo recibos, etc, para cuyo efecto le otorgamos las facultades mencionadas en el artículo 156 del Código Civil vigente (...)".

Cabe precisar que a la fecha de la escritura pública de la compraventa venida en grado, 6 de mayo de 2004 - en la que el notario da fe de la capacidad con que actúa Gumercinda Pascal Anastacio, sobre la base del poder otorgado ante su mismo oficio notarial el 30 de abril del mismo año -, así como a la fecha de su presentación al Registro (10 de mayo de 2004), el referido poder no se encontraba inscrito en el Registro de Mandatos y Poderes.

En tal sentido, debe determinarse si procede que las instancias registrales exijan la inscripción de los poderes voluntarios otorgados por personas naturales, a fin de dar cumplimiento a su función de calificar la capacidad de los otorgantes y la suficiencia de los poderes con que actúan los representantes.

6. Al respecto, la Exposición de Motivos Oficial del Código Civil del Libro de Registros Públicos, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 19 de noviembre de 1990, señala, con relación al carácter de las inscripciones en el Registro de Mandatos y Poderes que ellas son voluntarias. Agrega que no existe disposición legal que establezca de modo general la obligatoriedad de las inscripciones en este registro.

Asimismo, se indica que "sin perjuicio del carácter facultativo, la inscripción resulta a todas luces conveniente para quien contrata con un apoderado o un mandatario, por cuanto le permite ampararse en la fe del registro (artículo 2038º) y también en el principio de fe pública registral (artículo 2014º)."



RESOLUCIÓN N° 444 -2004-SUNARP-TR-L

El Código Civil señala en su artículo 2036° que se inscriben en el Registro de Mandatos y Poderes:

1. Los instrumentos en que conste el mandato o el poder de un modo general o para ciertos actos.
2. Los instrumentos en que conste la sustitución, modificación y extinción del poder o mandato, en su caso.

Con relación a este artículo, la Exposición de Motivos reitera que "es necesario confirmar que esta disposición no pretende que las inscripciones a que se hace referencia sean entendidas como obligatorias."

7. Se aprecia que en el título venido en grado, los compradores no se ampararon en la fe del registro con relación a las facultades de la representante de la vendedora, sino en la escritura pública de poder otorgada con fecha 30 de abril de 2004 ante el mismo notario ante quien se otorgó la compraventa, poder que confería a la representante, Gumercinda Pascal Anastacio, las facultades suficientes para la disposición de los bienes de la representada, en este caso, Reveca Pascal Anastacio.

En consecuencia, no siendo obligatoria la inscripción de los poderes y mandatos en el Registro respectivo, la existencia y suficiencia de éstos puede ser calificada por las instancias registrales, sobre la base de la presentación del instrumento respectivo, en el que consten las facultades otorgadas, en cumplimiento de lo previsto en los artículos 155° y 156° del Código Civil.

Debe precisarse que a efectos de la calificación de la existencia y suficiencia del poder para actos de disposición o gravamen, otorgado por escritura pública, deberá presentarse el traslado instrumental expedido por el mismo notario o funcionario autorizado, en aplicación de lo previsto en el artículo 82° de la Ley del Notariado.

En el presente caso, se aprecia que el poder otorgado en favor de Gumercinda Pascal Anastacio fue presentado en copia legalizada por notario distinto y no mediante traslado instrumental expedido por el notario que conserva en su poder la matriz, lo que constituye, en principio, un defecto subsanable del título presentado.

8. Sin perjuicio de lo expresado en los acápites que anteceden, en el presente caso se aprecia que mediante título N° 3998 del 18 de mayo de 2004 se presentó al Registro el parte notarial de la escritura pública de poder otorgado el 30 de abril de 2004, ante notario Luis Jiménez Gómez, por la cual doña Reveca Pascal Anastacio facultó a doña Gumercinda Pascal Anastacio, entre otros, para realizar actos de disposición respecto de sus bienes, en los términos indicados más extensamente en el quinto acápite precedente. El referido poder se inscribió en el asiento A0001 de la partida electrónica N° 11008643 del Registro de Mandatos y Poderes de Huánuco.

Asimismo, mediante título N° 4025 del 19 de mayo de 2004, se presentó al registro, el parte notarial de la escritura pública de revocatoria del poder inscrito en el asiento A00001, la que se otorgó ante notario de Chinchao, Horacio Gilberto Cueva Matos con fecha 5 de mayo de 2004. La referida revocatoria de poder se inscribió en el asiento D00001 de la partida electrónica N° 11008643 del Registro de Mandatos y Poderes de Huánuco.

Procede por tanto, establecer los alcances de las citadas inscripciones, respecto de la calificación del título de compraventa venido en grado.

9. A tal efecto, procede analizar las normas contenidas en los artículos 2038° y 152° del Código Civil.

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 del Código Civil señala respecto a dicho artículo que "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 base la situación jurídica registral que se manifiesta cuando se presenta el título al Registro*; por esto, agrega la Exposición de Motivos 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 2014°), sino también en un contrato ineficaz, por ampararse en el artículo 2038°, añadiendo "que el artículo establece una excepción a los alcances del artículo 2012°".

10. 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 celebren con el representante obligan al representado.

Como consecuencia de lo sustentado en los acápites precedentes, si bien en el presente caso no resulta de aplicación lo previsto en el artículo 2038° del Código Civil, en tanto la contratación se efectuó sobre la base de un poder no inscrito, otorgado por escritura pública de 30 de abril de 2004, también es cierto que tanto este poder como su posterior revocatoria (inscrita a mérito del título N° 4025 del 19 de mayo de 2004), no resultan oponibles a Salvador Severo Lazo Sanabria y su cónyuge Mery Inés Villanueva de Lazo, dado que la compraventa se celebró con fecha 6 de mayo de 2004, es decir en fecha anterior a la inscripción de los citados actos.

En todo caso, la buena fe de los adquirentes podrá ser enervada en sede judicial, en donde deberá acreditarse que conocían de la revocación del poder.

11. Finalmente, con relación a lo señalado en el cuarto párrafo del séptimo acápite, en cuanto a requerirse la presentación del traslado instrumental de la escritura



RESOLUCIÓN N° 444 -2004-SUNARP-TR-L

pública donde consta el poder con el que obra la representante de la vendedora, cabe señalar que conforme se ha indicado en el octavo acápite, dicho traslado instrumental fue presentado al Registro con el título N° 3998 del 18 de mayo de 2004, dando origen a la inscripción extendida en el asiento A00001 de la partida electrónica N° 11008643 del Registro de Mandatos y Poderes de Huánuco.

En tal sentido, el referido instrumento público forma parte del archivo registral, conforme a lo establecido en el literal b) del artículo 108° del Reglamento General de los Registros Públicos, mereciendo fe respecto a su contenido.


Por tanto, procede revocar la observación formulada por el Registrador.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por el Registrador del Registro de Propiedad Inmueble de Huánuco al título referido en la parte expositiva, y **DISPONER** su inscripción conforme a los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.


GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA
Presidenta de la Tercera Sala
Del Tribunal Registral


MARTHA DEL CARMEN SILVA DÍAZ
Vocal del Tribunal Registral


PEDRO ALAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral