



PERÚ

Ministerio
de Justicia

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos - SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 728 - 2009 - SUNARP-TR-L

Lima, 27 MAYO 2009

APELANTE : **FRANKLIN MACEDONIO ALCÁNTARA MUÑOZ.**
TÍTULO : N° 823748 del 10-12-2008.
RECURSO : HTD N° 10998 del 17-2-2009.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO (s) : COMPRAVENTA.

SUMILLA

REVOCATORIA DE PODER

"En aplicación del principio de prioridad preferente, la revocatoria de poder surtirá sus efectos desde la fecha del asiento de presentación del título que la contiene. En consecuencia, no podrá acceder al Registro una compraventa celebrada en fecha posterior a la presentación del título de revocatoria de poder aunque a dicha fecha aún no se haya suscrito el asiento de inscripción de la revocatoria".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el presente título se solicita la inscripción de la compraventa del lote 9 de la manzana Y' del Programa "B" de la Asociación de Vivienda "Los Nísperos" del distrito de San Martín de Porres, inscrito en la partida N° 11048841 del Registro de Predios de Lima. La venta es efectuada por la Asociación de Vivienda "Los Nísperos", representada por Franklin Macedonio Alcántara Muñoz, Miguel Angel Durand Melgarejo y Luciano Félix Palma León; a favor de la sociedad conyugal conformada por Lidia Avelina Espinoza Trinidad y Javier Toledo Vega.

Al efecto se adjunta la documentación siguiente:

- Parte notarial de la escritura pública del 5/12/2008 otorgada ante notaria de Lima, Beatriz Zevallos Giampietri.
- Copias certificadas por notario del recibo de pago del impuesto predial del año 2008 y de los formularios de la declaración jurada de autoavalúo del año 2008 (HR, PU, LP y LA).

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima, Gladys López Collas, observó el título en los siguientes términos:

"LOTE 9 DE LA MANZANA Y' DE LA ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS NÍSPEROS

1. Verificado los antecedentes de la partida N° 01958062 del Registro de Personas Jurídicas correspondiente a la Asociación de Vivienda Los



Nisperos existe título pendiente de inscripción N° 781486 del 19/11/2008 sobre Revocatoria y Otorgamiento de Poder.

2. Al respecto; la revocatoria de poder refiere a lo inscrito en el as. A0006 respecto de las facultades otorgadas a Franklin Macedonio Alcántara Muñoz, Miguel Ángel Durand Melgarejo y Luciano Felix Palma León para suscribir las escrituras públicas de compraventa en representación de la Asociación, quienes intervienen como representantes en la presente transferencia.

Por lo indicado, deberá acreditarse las facultades de disposición que ostentan los representantes de la persona jurídica transferente a la fecha de otorgamiento del instrumento público y en caso de no contar con los mismos el acto celebrado deberá ser ratificado por representantes con poderes vigentes de conformidad a lo dispuesto en el artículo 162 del Código Civil y la formalidad prevista en el art. 48 del D. Leg 1049."

 Se deja constancia que el título pendiente N° 781486 del 19/11/2008 del 25/11/2008, tiene fecha de presentación anterior al presente, en consecuencia al ser inscrito modificaría antecedente registral.

Base Legal: Numeral V y VI del Título Preliminar, artículos 31, 32 y 40 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, artículos 156, 162, 2010 y 2011 del Código Civil."

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

 El apelante fundamenta su recurso en los términos siguientes:

- La Registradora al observar respecto de la existencia del título N° 781486 del 16/11/2008 sobre revocatoria de poderes, no toma en cuenta que estos títulos están siendo cuestionados judicialmente por haberse falsificado los documentos de la asociación en la apertura de libros de padrón de socios y libro de asambleas generales.

 - Mediante título 84257-2009 se han remitido al Registro partes judiciales a efectos de inscribir la medida cautelar en forma de anotación de demanda, respecto de la impugnación de acuerdos de la asamblea general del 5/10/2008 y reapertura del 10/11/2008 y cancelación de asiento registral.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

1. La partida matriz de la Urbanización Asociación de Vivienda "Los Nisperos" es la N° 11048841 del Registro de Predios de Lima.

2. La Asociación de Vivienda Los Nisperos corre inscrita en el libro de asociaciones del Registro de Personas Jurídicas de Lima.
En el asiento A00006 corría inscrito el otorgamiento de poder acordado por asamblea general del 13-1-2008, a favor de Franklin Macedonio Alcántara Muñoz, Miguel Ángel Durand Melgarejo y Luciano Félix Palma León, para que suscriban minutas y escrituras públicas de compraventa con los socios hábiles por sus lotes de terreno.

En el asiento A0008 se ha inscrito la revocatoria de los referidos poderes, acordada en asamblea general del 16-11-2008. La inscripción se efectuó en mérito al título 781486 del 19-11-2008. El asiento de inscripción se extendió el 19-2-2009.



RESOLUCIÓN No. - 728... 2009 – SUNARP-TR-L

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocal ponente Nora Mariella Aldana Durán.

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

- Si procede inscribir una compraventa celebrada mediante representante, cuya escritura pública en virtud del cual se formaliza, es de fecha posterior al título que ingresó al Registro para efectos de la inscripción de la revocatoria de poder del representante.

VI. ANÁLISIS

1. Con el título venido en grado se solicita la inscripción de la compraventa efectuada por la Asociación de Vivienda "Los Nísperos", representada por Franklin Macedonio Alcántara Muñoz, Miguel Angel Durand Melgarejo y Luciano Félix Palma León; a favor de la sociedad conyugal conformada por Lidia Avelina Espinoza Trinidad y Javier Toledo Vega; respecto del lote 9 de la manzana Y' del Programa "B" de la Asociación de Vivienda "Los Nísperos" del distrito de San Martín de Porres, inscrito en la partida N° 11048841 del Registro de Predios de Lima.

La Registradora observa el título por cuanto existe pendiente en la partida de la persona jurídica vendedora el título N° 781486 del 19/11/2008 mediante el cual se revoca el poder de los representantes intervinientes en la compraventa, ante lo cual solicita acreditación de facultades de estos representantes o en todo caso, que se ratifique la compraventa.

Por lo tanto, corresponde a esta instancia analizar si procede inscribir una compraventa celebrada mediante representantes, cuya escritura pública en virtud de la cual se formaliza, es de fecha posterior al título que ingresó al Registro para efectos de la inscripción de la revocatoria de poder de los representantes.

2. El artículo 149 del Código Civil consagra el principio general de la revocabilidad del poder al expresar que el poder puede ser revocado en cualquier momento, pues nada debe constreñir al representado si no quiere que se celebren actos jurídicos por él.

La revocación 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 intuitu 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.

3. Asimismo, el artículo 152 del Código Civil prescribe "La revocación debe comunicarse también a cuantos intervengan o sean interesados en el acto jurídico. La revocación comunicada sólo al representante no puede ser opuesta a terceros que hayan contratado ignorando esa revocación, a menos que ésta haya sido inscrita. Quedan a salvo los derechos del representado contra el representante".

De la norma anteriormente citada se puede concluir lo siguiente:



- Que, la revocatoria de la representación debe comunicarse al representante y a todo aquel interviniente o interesado en el acto jurídico para el cual se otorgó el poder.
- Que, si no se ha comunicado la revocatoria del poder a los intervinientes o interesados en el acto jurídico realizado por poder, no podrá oponerse tal revocatoria a los terceros que contrataron ignorando tal revocación.
- Que, si la revocatoria del poder tuvo acceso al Registro, es oponible a todos y no podrá alegarse su desconocimiento.

4. En el presente caso, resulta necesario determinar si a la fecha de la celebración de la compraventa cuya inscripción se solicita (5/12/2008), la representante de la vendedora tenía facultades para vender los inmuebles de su representada.

Al respecto debe indicarse que se considera como fecha de celebración de la compraventa la del instrumento público que la contiene (escritura pública del 5/12/2008), por cuanto la minuta de compraventa contenida en el referido instrumento público, carece de fecha cierta de conformidad con lo establecido en el artículo 245¹ del Código Procesal Civil.

Así corresponde analizar la vigencia del poder otorgado por la Asociación de Vivienda Los Nisperos, considerando a los principios registrales de publicidad y prioridad preferente.

5. El numeral I del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos recoge el principio de publicidad material, conforme al que el registro otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos. Asimismo, el contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando éstos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo.

En el mismo sentido, el artículo 2012 del Código Civil señala que se presume sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.

El numeral II del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos recoge el principio de publicidad formal, por el cual, se establece que siendo el Registro Público, se garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo de las partidas registrales, y en general a que obtenga información del archivo registral.

6. En lo que respecta a los títulos en trámite, el artículo 127 literal a) del Reglamento General de los Registros Públicos establece que toda persona tiene derecho a solicitar y obtener del Registro, previo pago de los derechos registrales correspondientes:

¹ Artículo 245: Fecha cierta

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.

Excepcionalmente, el Juez puede considerar como fecha cierta la que haya sido determinada por medios técnicos que le produzcan convicción.

RESOLUCIÓN No. - 728 - 2009 - SUNARP-TR-L

a) La manifestación de las partidas registrales o exhibición de los títulos que conforman el archivo registral o que se encuentran en trámite de inscripción.

En este sentido, en virtud del principio registral de "publicidad", se entiende que el contenido de los registros es de conocimiento general y se garantiza el efectivo conocimiento tanto de los asientos de inscripción y de los títulos que les dieron origen, así como de los que se encuentran en trámite.

Aplicando el citado principio al caso venido en grado se tiene que tanto los representantes de la asociación vendedora como la sociedad conyugal compradora tienen conocimiento del contenido de los asientos registrales, así como que se encontraban en la posibilidad de conocer la existencia de la presentación del título que contenía la revocatoria del poder, título que a la fecha de celebración de la compraventa se encontraba en proceso de calificación, ello por cuanto el Registro no sólo publicita los títulos ya inscritos sino también los que se pretenden inscribir denominando a tales como títulos pendientes.

7. Por el principio de prioridad preferente consagrado en el numeral IX del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, se señala que 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.

En el mismo sentido, el artículo 2016 del Código Civil señala que la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro.

En este sentido, en aplicación del principio de prioridad preferente, la revocatoria de poder surtirá sus efectos desde la fecha del asiento de presentación del título que la contiene. En consecuencia, no podrá acceder al Registro una compraventa celebrada en fecha posterior a la presentación del título de revocatoria de poder aunque a dicha fecha aún no se haya suscrito el asiento de inscripción de la revocatoria

8. Aplicando este principio al caso materia de análisis se tiene que el título que contiene la revocatoria de poder de los representantes de la asociación (título N° 781486) ingresó al Registro el 19/11/2008, y fue calificado positivamente e inscrito con fecha 19/2/2009 según consta del asiento A00009² de la partida N° 01958062 del Registro de Personas Jurídicas; por ende los efectos de la inscripción de la revocatoria de poder se retrotraen hasta la fecha del asiento de presentación del citado título, con lo cual, la revocatoria de poder surte sus efectos "erga omnes" desde el 19/11/2008, aun cuando el asiento se haya extendido con posterioridad.

En consecuencia, la revocatoria de poder inscrita en el asiento A00008 de la partida electrónica N° 01958062 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, surtió efectos desde el 19/11/2008, y atendiendo a que la fecha de la otorgamiento de la escritura pública de compraventa fue el 5/12/2008, se concluye que los señores Franklin Macedonio Alcántara Muñoz, Miguel Angel Durand Melgarejo y Luciano Félix Palma León, carecían de facultades para disponer del lote 9 de la manzana Y' de la Asociación de Vivienda Los Nísperos.

² Se deja constancia que en el asiento A00010 de la partida N° 01958062 se rectificó la numeración del asiento correspondiéndole la numeración A00009 y no A00008 como se registró.



Asimismo, es preciso señalar que los compradores, Lidia Avelina Espinoza Trinidad y su cónyuge Javier Toledo Vega, se encontraban en posibilidad de conocer la existencia de la revocatoria de poder mediante la publicidad formal del título N° 781486 del 19/11/2008, el mismo que se encontraba en calidad de título pendiente desde el 19/11/2008. En este sentido, si se hubiera solicitado un certificado de vigencia del referido poder el 5/12/2008 (fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa) se hubiera expedido el certificado mencionándose el título pendiente de revocatoria del poder.

En consecuencia, deberá acreditarse facultades otorgadas por la asociación a favor de Franklin Macedonio Alcántara Muñoz, Miguel Angel Durand Melgarejo y Luciano Félix Palma León, a la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa, o en todo caso, que la asociación ratifique la venta efectuada por estos representantes respecto del lote 9 de la manzana Y'.

Por los motivos expuestos, se confirma el segundo extremo de la observación. En lo que respecta al primer extremo, corresponde dejarlo sin efecto, en razón a que el título pendiente ya se encuentra inscrito.

9. Con relación a lo señalado por el apelante en el sentido que la Registradora tenía conocimiento de la existencia de un litigio judicial, en virtud de la anotación de demanda que obra en el asiento A00008, por lo tanto, no debió observar la existencia de un título pendiente; es preciso señalar que las anotaciones preventivas (como en este caso la anotación de demanda) de conformidad con el artículo 64 del Reglamento General de los Registros Públicos son asientos provisionales y transitorios que tienen por finalidad reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito.

En este sentido, a tenor del artículo 67 del antes citado Reglamento, la existencia de esta anotación de demanda no determina la imposibilidad de extender asientos registrales relacionados con los actos y derechos publicitados en la partida registral.

Debe añadirse que la anotación de demanda de impugnación de un acuerdo, sólo implica la publicidad de dicho cuestionamiento judicial, conforme al artículo 673 del Código Procesal Civil, y no acarrea la suspensión de los efectos del acuerdo impugnado,

10. De conformidad con el artículo 156 del Reglamento General de los Registros Públicos, cuando el Tribunal Registral confirma o revoca una observación también debe pronunciarse sobre los derechos registrales, siendo éstos los siguientes:

Independización:

Derechos de calificación: S/. 54.00

Derechos de inscripción: S/. 14.00

Compraventa:

Derechos de calificación: S/. 28.00

Derechos de inscripción: S/. 9.00

Total: S/. 105.00

Habiendo cancelado mediante recibo N° 2008-20-00006509 la suma de S/. 105.00 nuevos soles, los derechos registrales se encuentran cancelados en su totalidad.



RESOLUCIÓN No. - 728 - 2009 - SUNARP-TR-L

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR el segundo extremo de la observación formulada por la Registradora del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento y **DEJAR SIN EFECTO** el primer extremo.

Regístrese y comuníquese.



NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
Presidenta de la Tercera Sala
del Tribunal Registral

SAMUEL GÁLVEZ TRONCOS
Vocal del Tribunal Registral

MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Vocal del Tribunal Registral

