



PERÚ

Ministerio de Justicia

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No 150 -2009-SUNARP-TR-L

Lima, 03 FEB. 2009

APELANTE : **LJUBICA NADA SEKULA DELGADO.**
TÍTULO : N° 530563 del 13 de agosto de 2008.
RECURSO : N° 782 del 21 de octubre de 2008.
REGISTRO : Mandato y Poderes de de Lima.
ACTO (s) : OTORGAMIENTO DE PODER.

SUMILLA

CALIFICACIÓN DEL PODER

En la calificación de un acto de apoderamiento, no compete al Registrador del Registro de Mandatos y Poderes, verificar las titularidades invocadas por el poderdante respecto de los bienes inscritos mencionados en el instrumento, debiendo limitarse a la calificación de la validez del acto, la capacidad del otorgante y al cumplimiento de los requisitos y formalidades exigidos por la normativa sobre la materia.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción del poder otorgado por Gerardo Adán Barreda Espinoza a favor de Erika Carmen Tesen Oré en el Registro de Personas Naturales de Lima.

A tal efecto, se adjunta parte notarial de la escritura pública del 12.8.2008 que contiene el poder. Dicha escritura pública fue otorgada ante Ljubica Nada Sékula Delgado, Notaria de Lima.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público (e) del Registro de Personas Naturales de Lima, Moisés Ignacio Florián Barbaran, observó el título en los siguientes términos:

"De conformidad con lo establecido en los arts. 32, 39 y 40 del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 195-2001-SUNARP-SN, concordado con el art. 2011 del Código Civil, se observa el presente título por cuanto:

Calificado el reingreso de fecha 02.10.2008, subsiste la observación del 29.09.2008 toda vez que en el Registro de Predios ni en Escritura Pública no participa América Ernestina Oré Pantoja, no declara que el terreno mencionado en la escritura de poder sea bien propio, ni la edificación del terreno sea bien social, asimismo, no se presupone lo declarado por el poderdante. Sirvase subsanar conforme a lo establecido en el Art. 48 del D.L. N° 1049."

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

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

En el presente acto no es necesaria la intervención de la señora América Ernestina Oré Pantoja, por cuanto ella no delega facultad alguna, y su participación no es un requisito establecido por dispositivo legal alguno y por tanto el requerimiento de intervención de la citada señora no puede ser causal de observación del título.

Del mismo modo, indica que en el presente caso se ha acreditado la identidad del poderdante y apoderada, la capacidad del poderdante, el fin lícito y se aprecia con toda claridad y exactitud el encargo conferido, no existiendo fundamento legal alguno que impida la inscripción del poder.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- Sin antecedentes en el Registro de Mandatos y Poderes de Lima.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Martha del Carmen Silva Díaz. Con el informe oral del abogado Einar Solís Sorogastúa.

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

- ¿Cuáles son los alcances en la calificación de un poder?

VI. ANÁLISIS

1. La calificación registral es definida por el Reglamento General de los Registros Públicos como la evaluación integral de los títulos presentados al Registro y tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción.

El artículo 32 del citado reglamento establece los alcances de la calificación, los cuales son de aplicación para la calificación de los actos a inscribir en los diversos registros jurídicos que integran el Sistema Nacional de los Registros Públicos, debiendo tenerse en cuenta, asimismo, la naturaleza, características y normativa especial de cada Registro.

Con relación a la adecuación del título a sus antecedentes registrales, el literal a) del referido artículo señala que el Registrador y el Tribunal Registral deberán: "Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos."

Al respecto, debe señalarse que, conforme a lo señalado en el artículo 6 del mismo Reglamento, "la partida registral es la unidad de registro, conformada por los asientos de inscripción organizados sobre la base de la determinación del bien o de la persona susceptible de inscripción; y, excepcionalmente, en función de otro elemento previsto en disposiciones especiales."

2. De este modo, cuando se trata de calificar un acto referido a un determinado bien inscrito (inmueble o mueble), las instancias registrales



Handwritten signature

Large handwritten signature

RESOLUCIÓN No. - 150- 2009 – SUNARP-TR-L

confrontarán su adecuación con los asientos de inscripción de la partida registral donde el bien se encuentra registrado, y, sólo excepcionalmente, con otros antecedentes de dicha partida.

De otro lado, cuando se trate de persona jurídica, la adecuación del título estará referido a la confrontación con la partida registral donde se encuentre registrada la referida persona.

En los demás casos, en los cuales se abran partidas registrales sobre la base de otros elementos, como es el caso del testamento, la sucesión intestada, el poder o el mandato, la confrontación de adecuación se realizará con el acto previamente inscrito cuando éste es objeto de modificación o extinción.



Resulta claro entonces que, cuando no existan antecedentes registrales vinculados con el acto a inscribir, como es el caso de inmatriculación de predios o vehículos, constitución de personas jurídicas, primera inscripción de testamento, sucesión intestada u otorgamiento de mandato o poder, la calificación en este aspecto, se limitará a la previa constatación de la inexistencia de antecedentes.

3. En el sentido indicado en el punto anterior, en el VIII Pleno del Tribunal Registral, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 1° de octubre de 2004, se aprobaron dos precedentes de observancia obligatoria, el primero de ellos referido a los alcances de la calificación en el caso de inmatriculación de un predio y, el segundo de ellos, referido a la precisión de la partida que es objeto de calificación cuando se solicita la inscripción de un acto secundario de una persona jurídica, constituida a partir de la escisión de un bloque patrimonial de otra previamente inscrita:

"Tratándose de la solicitud de inmatriculación de un predio, el Registrador se limitará a la calificación del título presentado y a la verificación de la inexistencia de inscripciones relativas a dicho predio. En tal sentido, no procederá denegar la inscripción sobre la base de presuntos obstáculos que emanen de partidas registrales referidas a otros predios."

"Debe entenderse como partida directamente vinculada al título, aquella donde procederá extender la inscripción solicitada, o de la cual derivará dicha inscripción. Por tanto, no procede extender la calificación a otras partidas registrales."

De la normativa y de los precedentes de observancia obligatoria antes citados se desprende la regla general que limita la calificación de adecuación del título a la partida donde consta inscrito el bien, la persona o el acto causal inscrito o, cuando se trata de una primera inscripción, a la verificación de la inexistencia de antecedentes. Ello sin perjuicio de la calificación de los demás aspectos contemplados en el artículo 2011 del Código Civil, desarrollados por el artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos.

4. Tratándose del Registro de Mandatos y Poderes, el artículo 2036 del Código Civil establece que se inscriben en este registro:

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.

Como se aprecia, es objeto de inscripción en este Registro, la figura de la *representación*, por la cual una persona (el representante) celebra uno o más actos jurídicos por cuenta y en interés de otra (el representado); es decir, la información que publicita el Registro, es la referida a *las facultades con las que cuenta el representante* a efectos de determinar la suficiencia del poder invocado, lo que permite, a su vez, verificar la validez de los actos celebrados por el representante.

Dicha información es relevante en la calificación de los actos inscribibles celebrados por el representante, como se desprende de la norma prevista en el artículo 160 del Código Civil, el mismo que preceptúa lo siguiente: "el acto jurídico celebrado por el representante, *dentro de los límites de las facultades que se le haya conferido*, produce efecto directamente respecto del representado."



5. Asimismo, y como consecuencia de la publicidad efecto generada por los Registros jurídicos, la información relativa a las facultades vigentes de los mandatarios o apoderados adquiere aún mayor relevancia para la contratación que realizan los terceros con los citados representantes.

Así, el artículo 2038 del Código Civil señala lo siguiente:

"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."

En el mismo sentido, el artículo 152 del mismo cuerpo legal dispone lo siguiente:

"(...) 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. (...)"

6. En tal sentido, y aun cuando con posterioridad a la entrada en vigencia del Código Civil de 1984, no se aprobaron normas reglamentarias sobre la inscripción de los poderes y mandatos, resultan de aplicación las contenidas en el antiguo Reglamento del Registro de Mandatos aprobado por Acuerdo de la Sala Plena de la Corte Suprema el 16 de diciembre de 1936, en cuyo artículo 145° se dispuso lo siguiente:

"En el asiento de inscripción de los mandatos se expresará: los nombres y apellidos del mandante, del mandatario y de las personas en quienes se puede sustituir el poder si contiene esa disposición, o si la facultad de sustituir se da en términos generales; las facultades que por el poder se conceden; la fecha del instrumento y el nombre del notario ante quien se otorga; el término de su duración y todos los datos para el conocimiento pleno de la extensión del poder."

Por tanto, el contenido de la inscripción del poder o mandato está constituido por las facultades de representación otorgadas por el poderdante o mandante, para lo cual, como se ha señalado en los puntos precedentes, basta comprobar, en primer lugar, la inexistencia de antecedentes referidos a dicho poder o mandato.

Acto seguido, corresponde la verificación de los demás aspectos señalados en el artículo 2011 del Código Civil, desarrollados en los literales c), d),

RESOLUCIÓN No. - 150- 2009 – SUNARP-TR-L

e), f) y en su caso en el literal g) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos.

7. Conforme al artículo 2011 del Código Civil *"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."*

Al respecto, excluida la calificación de los antecedentes registrales, procede la verificación de la legalidad de los documentos y la validez del acto a partir del mismo título presentado, conforme a lo señalado en los literales c), d) y e) del precitado artículo 32.



Así, entre los aspectos a calificar tenemos la verificación del cumplimiento de los requisitos de validez del acto jurídico recogidos en la norma sustantiva; en el caso *submateria*, que el acto de apoderamiento no adolezca de vicios de nulidad y, en cuanto a la legalidad del título, que el referido acto de apoderamiento se ajusta a las disposiciones legales y cumple con los requisitos establecidos sobre representación en la norma sustantiva.

8. De otro lado, con relación a la capacidad de los otorgantes, ésta se realiza a partir de la verificación de lo señalado en el literal f) y en su caso, en el literal g) del referido artículo 32.

El literal f) señala que la verificación de la capacidad se efectúa *"por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción y complementariamente de sus respectivos antecedentes; así como de las partidas del Registro Personal, Registro de Testamentos y Registro de Sucesiones Intestadas debiendo limitarse a la verificación de los actos que son objeto de inscripción en ellos."*

En este aspecto, al margen de la calificación que sobre la capacidad de los otorgantes realiza el notario, al haberse atribuido esta misma función a las instancias registrales, éstas verifican complementariamente las partidas del Registro Personal (capacidad propiamente dicha o capacidad dispositiva), así como las partidas de los Registros de Testamentos y de Sucesiones Intestadas (verificación de la legitimación de los integrantes de una sucesión o la circunstancia de haberse extinguido el poder por fallecimiento del poderdante o del apoderado), ello por cuanto el mismo literal señala que la calificación debe limitarse a la verificación de los actos que son objeto de inscripción en ellos.

9. Cabe señalar que la verificación de la representación a que se refiere el literal g) del artículo 32 sólo se realiza cuando alguno de los contratantes en el acto cuya inscripción se solicita actúa mediante representante, debiendo limitarse las instancias registrales a la calificación de las facultades otorgadas (suficiencia del poder) así como a la vigencia de la representación.

Dispone expresamente el mismo artículo 32 que *"el Registrador no podrá denegar la inscripción por inadecuación entre el título y el contenido de partidas registrales de otros registros, salvo lo dispuesto en los literales f) y g)(...)"*

10. Cabe señalar, asimismo, que en la Exposición de Motivos Oficial del Libro de Registros Públicos del Código Civil¹, los autores del citado Libro señalan que las inscripciones en este registro no son obligatorias ni constitutivas sino voluntarias y declarativas.

En el mismo sentido, en el XVII Pleno del Tribunal Registral, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 23 de mayo de 2006, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

"CALIFICACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA DE PERSONAS NATURALES

A efectos de calificar los actos celebrados por el representante de personas naturales, no es exigible la inscripción del poder. Será suficiente que se inserte o adjunte el traslado instrumental de la escritura pública donde conste el referido poder."

Sea que el poder se encuentra previamente registrado o se adjunte el instrumento respectivo, corresponde al Registrador a cargo de la calificación del acto otorgado mediante representante, verificar la suficiencia y la vigencia del poder, *así como la condición de titular del del derecho del representado.*

11. En consecuencia, no compete al Registrador a cargo de la calificación del acto de apoderamiento, constatar que el poderdante sea en efecto titular de los derechos invocados en el documento, sea que se trate de bienes o derechos registrados o no registrados.

Así, el Registrador de Mandatos y Poderes debe limitarse a la calificación de los aspectos señalados en el punto 7 y siguientes del presente análisis, sin recurrir a la revisión de partidas registrales de otros Registros.

En sentido similar se ha pronunciado esta instancia en la Resolución N° 238-2004-SUNARP-TR-L de 16 de abril de 2004, que revocó la decisión del Registrador de Personas Jurídicas, por la que exigía la autorización del Consejo de Supervigilancia de Fundaciones para la inscripción de un poder otorgado para realizar actos de disposición, precisándose que era de competencia del Registrador a cargo de la calificación del acto dispositivo otorgado por el representante, requerir que se acredite la referida autorización prevista por el Código Civil.

12. A ello debe añadirse que la incorporación a una partida del Registro de Mandatos y Poderes, de un poder o mandato en el cual el poderdante o mandante, declara ser propietario de determinado predio inscrito, no le atribuye titularidad alguna sobre el referido bien, en tanto para ello se requiere un título de dominio debidamente calificado e inscrito en el Registro de Predios.

La referida conclusión está recogida también en los literales f) y g) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, citados en el punto 8 del presente análisis, en tanto se infiere de ellos que la calificación en general, debe limitarse a *la verificación de los actos que son objeto de inscripción en cada uno de los Registros jurídicos.*

¹ Separata especial publicada el 19 de noviembre de 1990. P?g. 29.

RESOLUCIÓN No. - 150 - 2009 - SUNARP-TR-L

13. Como se señala en la Exposición de Motivos Oficial del Libro de los Registros Públicos del Código Civil², el artículo 2038°, citado en el punto 5, "resulta aplicable sea que se trate de contratos inscribibles en algún registro, como no inscribibles. Si se tratara de un contrato inscribible en algún registro, a quien adquiere un derecho como consecuencia de dicho contrato, le interesará ampararse en el principio de fe pública registral"; para ello deberá cumplir los requisitos del artículo 2014 y del artículo 2038.

Ello por cuanto si contrata respecto de un bien inscrito en el Registro, no bastará haber contratado con el representante debidamente facultado, sino que deberá además acreditarse el cumplimiento de las condiciones y requisitos del que el artículo 2014 exige al tercero registral con relación al bien adquirido, lo cual se verifica a partir de la información obrante en la partida registral donde se encuentra inscrito el bien.

De acuerdo a lo sustentado, resulta improcedente que el Registrador del Registro de Mandatos y Poderes cuestione la inscripción de un poder sobre la base de la inexistencia de titularidad del poderdante respecto de un bien inscrito, debiendo revocarse la observación formulada.

14. Los derechos registrales son los siguientes:

Otorgamiento de poder

Calificación: S/. 13.00

Inscripción: S/. 8.00

Habiendo cancelado la suma de S/. 16.00 nuevos soles, corresponde abonar la suma de S/. 5.00 nuevos soles.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por el Registrador del Registro de Mandatos y Poderes al título referido en el encabezamiento y **DISPONER** su inscripción previo pago de los derechos registrales correspondientes, de conformidad con los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Presidenta de la Primera Sala
del Tribunal Registral

MARTHA DEL CARMEN SILVA DÍAZ
Vocal del Tribunal Registral

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Vocal del Tribunal Registral

0900163.doc

RESOLUCION No. 100 - 2007 - SUPLENTE

El Consejo Superior de la Universidad de la Amazonia, en uso de sus facultades, ha acordado lo siguiente:

1. Se declara en vigencia el Reglamento de Organización y Funciones de la Universidad de la Amazonia, aprobado por el Consejo Superior en la Sesión Ordinaria No. 100 del 20 de Julio de 2007.

2. Se declara en vigencia el Reglamento de Régimen Disciplinario de la Universidad de la Amazonia, aprobado por el Consejo Superior en la Sesión Ordinaria No. 100 del 20 de Julio de 2007.

3. Se declara en vigencia el Reglamento de Régimen de Asesoría de la Universidad de la Amazonia, aprobado por el Consejo Superior en la Sesión Ordinaria No. 100 del 20 de Julio de 2007.

4. Se declara en vigencia el Reglamento de Régimen de Asesoría de la Universidad de la Amazonia, aprobado por el Consejo Superior en la Sesión Ordinaria No. 100 del 20 de Julio de 2007.

5. Se declara en vigencia el Reglamento de Régimen de Asesoría de la Universidad de la Amazonia, aprobado por el Consejo Superior en la Sesión Ordinaria No. 100 del 20 de Julio de 2007.

6. Se declara en vigencia el Reglamento de Régimen de Asesoría de la Universidad de la Amazonia, aprobado por el Consejo Superior en la Sesión Ordinaria No. 100 del 20 de Julio de 2007.

7. Se declara en vigencia el Reglamento de Régimen de Asesoría de la Universidad de la Amazonia, aprobado por el Consejo Superior en la Sesión Ordinaria No. 100 del 20 de Julio de 2007.

8. Se declara en vigencia el Reglamento de Régimen de Asesoría de la Universidad de la Amazonia, aprobado por el Consejo Superior en la Sesión Ordinaria No. 100 del 20 de Julio de 2007.

9. Se declara en vigencia el Reglamento de Régimen de Asesoría de la Universidad de la Amazonia, aprobado por el Consejo Superior en la Sesión Ordinaria No. 100 del 20 de Julio de 2007.

10. Se declara en vigencia el Reglamento de Régimen de Asesoría de la Universidad de la Amazonia, aprobado por el Consejo Superior en la Sesión Ordinaria No. 100 del 20 de Julio de 2007.

11. Se declara en vigencia el Reglamento de Régimen de Asesoría de la Universidad de la Amazonia, aprobado por el Consejo Superior en la Sesión Ordinaria No. 100 del 20 de Julio de 2007.

[Signature]

RODRIGO DEL CARMEN GONZALEZ ACEVEDO

Presidente del Consejo Superior

de la Universidad de la Amazonia

[Signature]

MARTHA DEL CARMEN VA DIAZ

Vicepresidenta del Consejo Superior

IRIS ALBERTO ALVARO HUIBAYATA

Vicepresidenta del Consejo Superior