

# CXXIV PLENO REGISTRAL

## SESIÓN EXTRAORDINARIA - MODALIDAD NO PRESENCIAL

En la ciudad de Lima, siendo las 9:00 de la mañana del día martes 07 de octubre de 2014, se reunió el Pleno Registral, bajo la modalidad no presencial, con la participación de los Vocales: Walter Juan Poma Morales, quien actúa como Presidente, Nora Mariella Aldana Durán, quien actúa como Secretaria Técnica, Rosario del Carmen Guerra Macedo, Gloria Amparo Salvatierra Valdivia, Andrea Paola Gotuzzo Vásquez, Elena Rosa Vásquez Torres, Samuel Hernán Gálvez Troncos, Walter Eduardo Morgan Plaza, Eberardo Meneses Reyes, Tito Augusto Torres Sánchez, Manuel Alberto Márquez Zurita, Raúl Jimmy Delgado Nieto y Jorge Luis Tapia Palacios.

### LUGAR:

- Sede de la Primera, Segunda y Tercera Salas: Sede de la SUNARP en Av. Pardo y Aliaga N° 695, Cuarto Piso, San Isidro.
- Sede de la Cuarta Sala: Oficina Registral de Trujillo - Zona Registral N° V - Sede Trujillo.
- Sede de la Quinta Sala: Oficina Registral de Arequipa - Zona Registral N° XII - Sede Arequipa.

### AGENDA:

El tema a tratar es:

*¿Procedería inscribir una compraventa celebrada por representante, cuando a la fecha de conclusión del proceso de firmas del instrumento público ya se había presentado para su inscripción la escritura pública de revocatoria de poder?*

La programación es la siguiente:

09:00 a.m. a 09:30 a.m. **INSTALACIÓN**  
09:30 a.m. a 11:30 a.m. **DEBATE DEL TEMA**  
11:30 a.m. a 11:45 a.m. **PLANTEAMIENTO DE POSICIONES FINALES**  
11:45 a.m. a 12:00 p.m. **VOTACIÓN**  
12:00 a.m. a 12:30 p.m. **FIN DEL PLENO**

### INSTALACIÓN:

Con la presencia de 13 Vocales y verificado el quórum reglamentario correspondiente, el **Presidente del Tribunal Registral** declaró instalado el Pleno convocado para la fecha.

Acto seguido, el presidente señala que el tema de agenda ha sido llevado a Pleno a fin de determinar el criterio a seguir, puesto que la Primera Sala – por mayoría-, considera que debe apartarse del criterio adoptado en la Res. 125-2008-SUNARP-TR-L del 05/02/2008, teniendo como fundamentos los contenidos en el voto en discordia de la citada resolución, que se transcribe líneas abajo:

**“LA VOCAL QUE SUSCRIBE EMITE EL SIGUIENTE VOTO SINGULAR RESPECTO A LA FECHA DEL CONTRATO.**

1. *En lo que respecta a la fecha del contrato, debe definirse cuál es la fecha en la que debe entenderse se celebró el contrato.*

*El Art. 1352 del Código Civil dispone que los contratos se perfeccionan por el consentimiento de las partes, excepto aquellos que además, deben observar la forma señalada por ley bajo sanción de nulidad.*

*Sin embargo, consideramos que - para efectos de verificar si el contrato se celebró antes de la inscripción de la revocatoria -, no podría tomarse en cuenta la fecha en que se produjo el consentimiento de las partes, sin formalidad alguna. Así, el contrato pudo quedar celebrado verbalmente, por ejemplo, o meramente en documento privado, no existiendo en dichos casos certeza alguna respecto a la fecha de celebración del contrato.*

*En el ámbito registral rige el principio de titulación auténtica: la inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria (Art. 2010 del Código Civil). Por lo tanto, para efectos registrales, debe entenderse que el contrato se celebró en la fecha del instrumento público.*

*Así, consideramos que para efectos registrales no podría considerarse como fecha de celebración del contrato meramente la fecha cierta (para lo que bastaría por ejemplo con la legalización de firmas de los contratantes), pues la mera fecha cierta no da (en la generalidad de los casos), mérito a inscripción.*

2. *La escritura pública - instrumento público por excelencia -, es todo documento matriz incorporado al protocolo notarial, autorizado por el notario, que contiene uno o más actos jurídicos (Art. 51 de la Ley del Notariado).*

*Como lo señala el Art. 52 de la Ley del Notariado, la escritura pública comprende tres partes: introducción, cuerpo y conclusión. En la introducción se debe consignar la fecha de extensión del instrumento (Art. 54 literal a), y en la conclusión la impresión dactilar y suscripción de los comparecientes y del notario, con indicación de la fecha en que firma cada uno de los otorgantes así como cuando concluye el proceso de firmas del instrumento (Art. 59 literal j).*

Como puede apreciarse, la escritura pública puede tener distintas fechas: una de extensión del instrumento, otras de suscripción por los distintos comparecientes y otra la de suscripción por el Notario. Sin embargo, mientras no concluye el proceso de firmas del instrumento, estamos frente a una escritura pública en proceso, aún no concluida y que por lo tanto, no daría mérito a inscripción. Sólo cuando concluye el proceso de firmas, estamos frente a una escritura pública, tal como ya se ha indicado la define el Art. 51 de la Ley del Notariado.

En tal sentido, para efectos registrales, cuando la inscripción del contrato se debe realizar en mérito a escritura pública, debe entenderse que el contrato quedó celebrado cuando ha concluido el proceso de firmas del instrumento. Esto es, cuando estamos frente a una escritura pública concluida.

3. En el caso materia de análisis, se ha presentado para su inscripción la compraventa efectuada por Lucila de la Borda Elías, en representación de la vendedora María Teresa de la Borda Elías, a favor de Ernesto Mauricio Barrios Acuña. Esta inscripción es solicitada con el título N° 16250 del 23/10/2007, en mérito a la escritura pública de compraventa otorgada ante notario de Ica, Sixto Ramón Pardo Alejo el 1/10/2007. Este instrumento público fue suscrito por Lucila de la Borda Elías el 6/10/2007 y por el comprador Ernesto Mauricio Barrios Acuña el 2/10/2007. En la escritura se señala que el proceso de firmas concluyó el 22-10-2007.

En el instrumento público de compraventa, Lucila de la Borda Elías se identifica como apoderada de María Teresa de la Borda Elías, indicando en la minuta que se encuentra facultada según poder inscrito en la partida electrónica N° 22423290 del Registro de Personas Naturales de Lima.

Revisada la partida N° 22423290 se advierte que en el asiento D00001 se registró la revocatoria del poder, en virtud de la escritura pública del 21/9/2007 otorgada ante la notaria de Lima Mónica Margot Tambini Ávila, habiéndose concluido el proceso de firmas el 21/9/2007. Este instrumento público fue presentado al registro mediante el título N° 560519 del 4/10/2007, habiéndose suscrito el asiento el 17/10/2007.

4. El Numeral I del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos recoge el principio de publicidad material, el cual consiste en que el registro otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos, así como también que 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.

En virtud del referido 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.

5. Aplicando el citado principio al caso venido en grado se tiene que tanto la representante de la vendedora como el comprador 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 suscripción de la escritura pública por la apoderada (6/10/2007) se encontraba en proceso de calificación. Más aún, a la fecha de conclusión de firmas (22/10/2007), el asiento de inscripción de la revocatoria ya se encontraba extendido.

Al respecto, conforme al Art. 127 del Reglamento General de los Registros Públicos, 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 los títulos que conforman el archivo registral o que se encuentran en trámite de inscripción.

6. Igualmente, 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 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.

Aplicando este principio al caso submateria se tiene que, el título de revocatoria de poder (título N° 560519) ingresó al Registro el 4/10/2007, y fue calificado positivamente, fue incorporado al Registro y 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 4/10/2007, aun cuando el asiento se haya extendido el 17/10/2007.

En consecuencia, la revocatoria de poder inscrita en el asiento D00001 de la partida electrónica N° 22423290 del Registro de Personas Naturales, surtió efectos desde el 4/10/2007, y atendiendo a que la fecha de conclusión de firmas de la escritura pública de compraventa fue el 22/10/2007, se concluye que la apoderada Lucila de la Borda Elías carecía de facultades de disposición de los

bienes de la poderdante María Teresa de la Borda Elías a dicha fecha, en mérito a dicho poder.

Con respecto a los demás considerandos de la resolución, concuerdo con los mismos.

**NORA MARIELLA ALDANA DURÁN**  
Vocal del Tribunal Registral"

Asimismo, se transcribe líneas abajo los fundamentos del voto en mayoría de la Resolución N° 125-2008-SUNARP-TR-L:

*"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 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.*

*2. Esta instancia ha emitido pronunciamientos reiterados<sup>1</sup> 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 Civil<sup>2</sup> 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*

<sup>1</sup> Véase, entre otras, la Resolución N° 444-2004-SUNARP-TR-L de 23 de julio de 2004.

<sup>2</sup> Separata Especial del Diario Oficial El Peruano, publicada el 19 de noviembre de 1990. Pág. 30.

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 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 2014º), sino también en un contrato ineficaz, por ampararse en el artículo 2038º."

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 2014º, 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 152º 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 1º de octubre de 2007, Lucila de la Borda Elías vende, en representación de María Teresa de la Borda Elías, el predio ubicado en la Calle Callao N° 179 en el Cercado de Ica a favor de Ernesto Mauricio Barrios Acuña. Del citado instrumento se aprecia que la minuta inserta tiene por fecha 27 de setiembre de 2007 y que el impuesto de alcabala por la citada transferencia se pagó el 22 de octubre de 2007.

Con relación a las fechas de suscripción y autorización de la escritura pública, conforme a lo exigido por el literal j) del artículo 59º de la Ley del Notariado, en la conclusión de la misma se ha expresado lo siguiente: que el comprador firmó el 2 de octubre de 2007, que la representante de la vendedora firmó el 6 de octubre de 2007 y que el proceso de firmas concluyó el 22 de octubre de 2007; 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° 22423290 del Registro de Personas Naturales de Lima.

5. Revisada la ficha N° 232445 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima, que continúa en la partida electrónica N° 22423290, se aprecia que María Teresa de la Borda Elías otorgó poder a favor de Lucila de la Borda Elías, mediante escritura pública de 16 de mayo de 1995 ante Notario Alfredo Paino Scarpati, facultándola, entre otros actos, para comprar, vender, hipotecar bienes muebles e inmuebles sin reserva ni limitación alguna.

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° 560519 del 4 de octubre de 2007 se presentó al Registro la escritura pública de 21 de setiembre de 2007, otorgada ante notaria de Lima Mónica Margot Tambini Ávila, por la cual la poderdante María Teresa de la Borda Elías revoca y deja sin efecto en todos sus extremos el poder que le otorgara a la apoderada mediante escritura pública de 16 de mayo de 1995. El asiento de revocatoria se extendió el 17 de octubre de 2007. Sin embargo, por efectos de lo previsto en el artículo IX del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos<sup>3</sup>, dicha revocatoria surtió plenos efectos desde el 4 de octubre de 2007, 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.

### 3 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.

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 instancia<sup>4</sup> - como lo demuestra la profusa jurisprudencia emitida -, a efectos de determinar la fecha cierta de celebración de la compraventa cuando se requiere acreditar la calidad de propio o social de los bienes adquiridos<sup>5</sup>.

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 Freyre<sup>6</sup>, 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 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 1° de

4 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.

5 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.

6 **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.

octubre de 2007, habiéndose suscrito por el comprador el 2 de octubre del mismo año. De las indicadas fechas se desprende como fecha cierta máxima de ingreso de la minuta de compraventa al oficio notarial el 1º de octubre de 2007; 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 57º de la Ley del Notariado.

En consecuencia, de conformidad con el literal 2 del artículo 245º del Código Procesal Civil, debe reputarse como fecha cierta de la minuta de compraventa otorgada por la representante de la vendedora el 1º de octubre de 2007, 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.

Por tanto, 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 4 de octubre de 2007, se concluye que el adquirente se encuentra amparado por la disposición contenida en el artículo 2038º del Código Civil, no obstante la ineficacia del contrato si únicamente se aplicaran las normas del acto jurídico.

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 tacha formulada por la Registradora del Registro de Predios de Ica.

(...)

**ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES**

Presidenta de la Primera Sala del Tribunal Registral

**MARTHA DEL CARMEN SILVA DÍAZ**

Vocal del Tribunal Registral

Siendo las 9:30 a.m. se incorporan al Pleno los Vocales Pedro Álamo, Mirtha Rivera y Luis Aliaga por haber estado atendiendo un informe oral.

Iniciado el **debate** en el Pleno se tienen las siguientes intervenciones:

El Vocal **Walter Morgan** señala que:

Está de acuerdo con la posición en mayoría de la Resolución N° 125-2008-SUNARP-TR-L, con la precisión de que la escritura pública solamente es la formalización del contrato ya existente (salvo los que son solemnes). En este

sentido, si las partes ratificaron o reconocieron ante el notario el contenido de la minuta entonces la fecha de celebración del acto fue aquella del documento privado (aunque no tenga fecha cierta). En consecuencia, si a la fecha de celebración del acto no aparecía publicada ninguna revocatoria entonces procede la inscripción de la transferencia otorgada por el representante.

El Vocal **Eberardo Meneses** señala que:

El título para inscribir en el Registro es la escritura pública (titulación auténtica), con esa idea la fecha cierta en la inmatriculación no la da la fecha de la escritura sino la minuta que tiene certificación de firmas. La transferencia ya se dió fuera del Registro, el contrato ya existe, para publicitar la transferencia derivada del contrato que ya existe realizo la inscripción en el Registro mediante una escritura pública.

La Vocal **Rosario Guerra** señala que:

**ACREDITACIÓN DE FACULTADES DEL APODERADO EN COMPRAVENTA.**

*"Para efectos de la aplicación del Art. 2038 del Código Civil no es determinante la fecha de la escritura pública de compraventa, bastando con que se acredite que la fecha cierta de celebración del contrato es anterior a la del asiento de presentación de la revocatoria de poder.*

Esta instancia ha emitido pronunciamientos reiterados 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 Civil 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 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 2014º, 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.

Asimismo, el artículo 152º 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.

Teniendo en cuenta que la revocación es un acto unilateral no basta la simple revocatoria del poder para que esta surta efectos, pues necesita que le sea comunicada al representante y en cuanto a la eficacia de esta revocación respecto a los terceros, se garantiza con la inscripción en el Registro, ello por la presunción absoluta de que todos tienen conocimiento de las inscripciones.

Conforme al artículo 1529º 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 949º 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. 7º de la Ley Nº 27755, Ley de Creación del Registro de Predios que modificó, en lo que respecta a este Registro, la disposición contenida en el artículo 2010º del Código Civil.

Por lo expuesto, la fecha de la escritura pública no resulta determinante para la concluir si el comprador se encuentra amparado por el artículo 2038 del Código Civil. Porque, reiteramos la norma alude a la fecha del contrato y no a la fecha de la escritura pública.

Entonces resulta admisible utilizar los medios proporcionados por el artículo 245º del Código Procesal Civil, los mismos que vienen siendo admitidos por esta instancia - como lo demuestra la profusa jurisprudencia emitida -, a efectos de

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

El Vocal **Walter Morgan** señala que:

Me parece que estamos de acuerdo en el sentido que la evaluación de la vigencia del poder debe hacerse a la fecha de celebración del contrato. ¿De dónde salió entonces el añadido "cierta" a la fecha?

La Vocal **Rosario Guerra** señala que:

A fin de acreditar la existencia de un derecho basado en un documento, este debe tener fecha cierta.

El Vocal **Walter Morgan** señala que:

Precisamente ahí está el problema. Si nuestro sistema jurídico admite contratos consensuales, ¿cómo vamos a exigir fecha cierta para probar el momento de su celebración? Por esta razón, considero que es responsabilidad de las partes fijar la fecha en que se celebró. De este modo, si al suscribir la escritura pública (la cáscara del contrato) se ratifican en el acto (fruto) tenemos que estar a lo expresado por los otorgantes.

La Vocal **Mariella Aldana** señala que:

Considero que el poder requiere estar vigente a la fecha de la escritura pública. Si el representante celebra la venta por ejemplo el 4/5/2012 por contrato privado, y el 6/6/2014 se revoca el poder, no podría el representante otorgar la escritura el 8/6/2014, pues a dicha fecha ya no ejerce la representación, al haberse revocado el poder.

En dicho caso, si el representado no cumple con otorgar la escritura, el comprador podrá demandar el otorgamiento de la escritura.

Lo dicho es también aplicable en la representación de personas jurídicas: se requiere que el representante tenga facultades vigentes a la fecha de la escritura pública. Si tuvo facultades a la fecha de celebrar el contrato privado, pero le fueron revocadas antes de la escritura pública, no podrá dicha persona actuar en representación de la persona jurídica en la escritura de venta, por no ejercer más su representación. Se requerirá entonces que un representante con facultades vigentes otorgue la escritura de venta.

En conclusión, nosotros tenemos que evaluar que el representante tenga facultades a la fecha de la escritura, pues nosotros no evaluamos el contrato que consta en documento privado.

La Vocal **Andrea Gotuzzo** señala que:

A lo expuesto por la Vocal Mariella Aldana, cabe agregar que ello se colige de por qué se agregó en la Ley del Notariado que se consigne expresamente la fecha de la conclusión de las firmas de cada uno de los intervinientes.

Pues en algunos casos el apoderado sí se encontraba vigente cuando éste suscribió la escritura pero no cuando se concluyó, por eso se requería de esa precisión.

En ese sentido la fecha de la suscripción de la escritura pública resulta relevante para determinar que a dicha fecha las personas intervinientes tenían capacidad y legitimidad para intervenir en ella. Si no la tenían, el contrato puede ser válido pero no así el documento formal (escritura pública) que es un requisito para la inscripción.

La Vocal **Rosario Guerra** señala que:

La validez del contrato no es el punto en cuestión. Definitivamente si no se firma la escritura pública, esta no es válida.

Pero los efectos de la misma no deben escapar de la normativa del derecho civil. Así ya se estableció cuando es oponible una revocatoria de poder en el artículo 2038 del Código Civil el mismo que literalmente ya estableció la firma del contrato, no del instrumento público.

La Vocal **Mariella Aldana** interviene y propone la siguiente sumilla:

*"El representante requiere contar con facultades vigentes para actuar en nombre de su representado, a la fecha de conclusión de firmas de la escritura pública. Por lo tanto, no procede la inscripción si a la fecha de celebración del contrato por documento privado, el representante contaba con facultades para actuar en nombre del representado, pero a la fecha de conclusión de firmas de la escritura pública, ya se había presentado al Registro la revocatoria de dicho poder".*

El Vocal **Eberardo Meneses** señala que:

Conuerdo con lo que mencionado por la Vocal Rosario Guerra. Ahora debemos señalar que nos da certeza de la fecha de celebración del contrato, la minuta ingresada o la fecha de otorgamiento de la escritura pública, la minuta inserta con firma legalizada o la fecha de la escritura pública; no creo que sea la fecha declarada por las partes.

El Vocal **Walter Morgan** señala que:

Siempre se ha creído a las partes, pero ahora no. Si califican una compraventa por escritura pública con una minuta sin firma legalizada tienen la fecha de celebración del acto. ¿Acaso cuestionan la fecha, cuando ocurrió la transferencia? No. Es más, la propia SUNARP en la directiva de acreditación del impuesto predial señaló que la fecha a tener en cuenta es la de la minuta, aunque no tenga fecha cierta. ¿Por qué razón? Porque la fecha indicada por las partes es la de celebración del acto.

Ahora bien, se ha reconocido en la resolución que el contrato existe porque es consensual, pero señala que determinar la fecha es un problema probatorio. No hay ningún problema. La fecha de celebración del acto ya está en el título presentado (minuta). ¿La minuta acaso no es una prueba? El problema de la probanza de la fecha cierta es para el Poder Judicial, no para el registro.

El Vocal **Eberardo Meneses** señala que:

En un momento se exigió la presentación de la escritura para el pago de los impuestos, luego con el cambio de la acreditación del pago de impuestos, se retornó a la presentación de la minuta.

La Vocal **Mariella Aldana** señala que:

A sugerencia de una Vocal -sugerencia que acojo-, propongo que comprendamos en la sumilla también a las escrituras en las que se consigna la fecha en que suscribe cada otorgante, de manera que el primer párrafo que proponemos quedaría de la siguiente manera:

*"El representante requiere contar con facultades vigentes para actuar en nombre de su representado, a la fecha de conclusión de firmas de la escritura pública, o a la fecha que suscribe la escritura pública, si esta fecha ha sido indicada".*

El Vocal **Walter Morgan** interviene y propone la siguiente sumilla como Acuerdo Plenario:

*"El representante debe tener facultades vigentes a la fecha de celebración del acto, la cual está contenida en la minuta suscrita por las partes inserta en la escritura pública, aunque carezca de fecha cierta".*

Siendo la 12:30 p.m., se suspende el Pleno para efectos del almuerzo.

Siendo las 3:25 p.m., se reinició el Pleno, estando presentes los Vocales: Walter Juan Poma Morales, Nora Mariella Aldana Durán, Luis Alberto Aliaga Huaripata, Pedro Álamo Hidalgo, Rosario del Carmen Guerra Macedo, Andrea Paola Gotuzzo Vásquez, Mirtha Rivera Bedregal, Gloria Amparo Salvatierra Valdivia, Elena Rosa Vásquez Torres, Samuel Hernán Gálvez Troncos, Walter Eduardo Morgan Plaza, Eberardo Meneses Reyes, Tito Augusto Torres Sánchez, Manuel Alberto Márquez Zurita, Raúl Jimmy Delgado Nieto y Jorge Luis Tapia Palacios. **Total: 16 Vocales.**

Verificado el quórum reglamentario, el Presidente del Tribunal Registral dispuso la continuación del Pleno.

La Vocal **Rosario Guerra** interviene y propone la siguiente sumilla:

**ACREDITACIÓN DE FACULTADES DEL APODERADO**

*"De conformidad con el artículo 2038 del C.C. el representante debe tener facultades vigentes a la fecha de celebración del acto, la cual está representada en principio por la fecha del otorgamiento de la escritura pública, salvo que se acredite que tiene fecha anterior mediante otro documento de fecha cierta.*

*Si la fecha de otorgamiento de la escritura pública y la fecha de la revocatoria son de la misma fecha, prevalece la fecha del otorgamiento de la escritura pública".*

La Vocal **Elena Vásquez** interviene y señala lo siguiente:

Considero apresurado tomar conclusiones sobre esta materia. Tenemos jurisprudencia reiterada sobre la aplicación del artículo 2038 del Código Civil, no sólo la que se plasma en la Resolución N° 125-2008-SUNARP-TR-L, el problema de la postura de la Vocal Mariella Aldana al plantear que el poder requiere estar vigente a la fecha de la escritura pública de transferencia es que obvia el análisis del artículo 2038 del Código Civil.

Lo que advierte de los casos presentados es que existe problemas para definir a la luz del artículo 2038 CC cuál es la fecha de la celebración del contrato: la de la escritura pública o la de la minuta con fecha cierta, también, surge problemas cuándo se tiene por otorgada la escritura pública: cuando suscribe el comprador, el vendedor o el notario finalmente.

En la Resolución N° 125-2008-SUNARP-TR-L, las Vocales Martha Silva y Elena Vásquez, optamos por considerar como fecha cierta la minuta de compraventa otorgada por la representante de la vendedora, mientras que la Vocal Mariella Aldana consideró que para efectos registrales se debería tomar en cuenta la fecha de extensión de la escritura pública.

El caso que presenta la Vocal Rosario Guerra al Pleno se complica porque la fecha de la conclusión de la escritura es el 19/6/2013 y la fecha del ingreso del título de la revocatoria del poder es el 18/6/2013, por eso que la Vocal Rosario Guerra requiere documento de fecha cierta.

Estoy de acuerdo con la postura de la Vocal Rosario Guerra pero ninguna de las sumillas refleja la cuestión más controvertida,  
**¿Cuándo se entiende celebrado el contrato para efectos de la aplicación del artículo 2038 del CC?**

La Vocal **Rosario Guerra** interviene y precisa su sumilla planteada:

**ACREDITACIÓN DE FACULTADES DEL APODERADO**

*“De conformidad con el artículo 2038 del C.C. el representante debe tener facultades vigentes a la fecha de celebración del acto. Se entiende que el contrato ha sido celebrado a la fecha de presentación de la minuta ante el Notario Público, salvo que se acredite mediante documento de fecha cierta que el contrato fue celebrado en fecha anterior”.*

Acto seguido, el **Presidente del Tribunal Registral** interviene y señala que habiendo transcurrido el tiempo necesario para el debate, el planteamiento de posiciones finales serían los siguientes:

**Propuesta 1:** sumilla propuesta por el Vocal Walter Morgan.

**ACREDITACIÓN DE FACULTADES DEL APODERADO**

*“El representante debe tener facultades vigentes a la fecha de celebración del acto, la cual está contenida en la minuta suscrita por las partes inserta en la escritura pública, aunque carezca de fecha cierta”.*

**Propuesta 2:** sumilla propuesta por la Vocal Rosario Guerra.

**ACREDITACIÓN DE FACULTADES DEL APODERADO**

*"De conformidad con el artículo 2038 del C.C. el representante debe tener facultades vigentes a la fecha de celebración del acto.*

*Se entiende que el contrato ha sido celebrado a la fecha de presentación de la minuta ante el Notario Público, salvo que se acredite mediante documento de fecha cierta que el contrato fue celebrado en fecha anterior".*

**Propuesta 3:** sumilla propuesta por la Vocal Mariella Aldana.

**ACREDITACIÓN DE FACULTADES DEL APODERADO**

*"El representante requiere contar con facultades vigentes para actuar en nombre de su representado, a la fecha de conclusión de firmas de la escritura pública, o a la fecha que suscribe la escritura pública, si esta fecha ha sido indicada.*

*Por lo tanto, no procede la inscripción si a la fecha de celebración del contrato por documento privado, el representante contaba con facultades para actuar en nombre del representado, pero a la fecha de conclusión de firmas de la escritura pública, ya se había presentado al Registro la revocatoria de dicho poder".*

Cabe señalar que luego de emitir su voto por alguna de los planteamientos propuestos, se deberá además de señalar si la propuesta deberá ser aprobada como Precedente de Observancia Obligatoria o Acuerdo Plenario.

Efectuado la votación se obtienen los siguientes resultados:

**Propuesta 1:**

**A favor:** Walter Morgan. **Total: 1 voto.**

**En contra:** Mariella Aldana, Walter Poma, Samuel Gálvez, Gloria Salvatierra, Jorge Tapia, Andrea Gotuzzo, Luis Aliaga, Elena Vásquez, Mirtha Rivera, Eberardo Meneses, Rosario Guerra, Pedro Álamo, Raúl Delgado, Manuel Márquez y Tito Torres. **Total: 15 votos.**

**Propuesta 2:**

**A favor:** Elena Vásquez, Mirtha Rivera, Eberardo Meneses, Rosario Guerra, Raúl Delgado, Manuel Márquez y Tito Torres. **Total: 07 votos**

**En contra:** Mariella Aldana, Walter Poma, Samuel Gálvez, Gloria Salvatierra, Jorge Tapia, Andrea Gotuzzo, Pedro Álamo, Luis Aliaga y Walter Morgan. **Total: 9 votos.**

**Propuesta 3:**

**A favor:** Mariella Aldana, Walter Poma, Samuel Gálvez, Gloria Salvatierra, Jorge Tapia, Andrea Gotuzzo y Luis Aliaga. **Total: 7 votos**

**En contra:** Elena Vásquez, Mirtha Rivera, Eberardo Meneses, Rosario Guerra, Raúl Delgado, Manuel Márquez, Tito Torres, Walter Morgan y Pedro Álamo. **Total: 9 votos.**

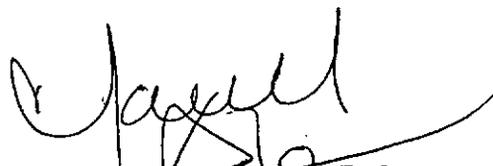
El Vocal Pedro Álamo señala que vota en contra de cualquiera de las tres propuestas, por estar el tema claro con la vigencia del Código Civil. En ese sentido, los vocales del Tribunal Registral carecen de atribuciones para modificar o derogar las disposiciones de la ley sustantiva civil.

En consecuencia, no habiendo alcanzado ninguna de las propuestas planteadas la mayoría requerida para su aprobación, no se aprueba ningún acuerdo sobre el tema de agenda.

No habiendo otro tema que tratar, se dio por concluida la sesión del Pleno, siendo las 04:04 p.m. del día martes 07 de octubre de 2014, procediéndose a la suscripción de la presente acta por parte del Presidente y del Secretario Técnico del Tribunal Registral, de conformidad con lo previsto en el artículo 30° del Reglamento del Tribunal Registral.



.....  
**WALTER JUAN POMA MORALES**  
Presidente del Tribunal Registral  
**SUNARP**

  
.....  
**NORA MARIELLA ALDANA DURÁN**  
Vocal del Tribunal Registral  
**SUNARP**