



PERÚ

Ministerio de Justicia

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. 852-2009 - SUNARP-TR-L

Lima, 15 JUN 2009



**APELANTE** : **Walter Arturo Guerrero Díaz**  
**TÍTULO** : 00145661 del 02 de marzo de 2009  
**RECURSO** : Escrito presentado con H.T. N° 21766  
**REGISTRO** : de Predios de Lima  
**ACTO (s)** : Compraventa

**SUMILLA** : **Poder para actos de disposición**

*Tratándose de un acto jurídico otorgado en un país extranjero y cuyo ejercicio se realiza en nuestro país, se impone aplicar las reglas del derecho internacional privado, máxime cuando la globalización de los mercados exige no cerrar los ojos a las normas, usos y terminología jurídica foránea, a efecto de entender correctamente el Derecho y los negocios jurídicos otorgados en otro país. Así, de acuerdo con el art. 2055° del Código Civil, las disposiciones del derecho extranjero, en este caso los términos de alcance técnico-jurídico de uso común o difundido, deben interpretarse según el sistema al cual pertenecen. En el caso del término "transaction", este Tribunal considera imprescindible acudir a las fuentes propias del sistema jurídico del Common Law para conocer su real significado. De ese estudio se concluye que el citado vocablo alude a cualquier operación comercial de carácter convencional, entre las que se incluyen el intercambio o transferencia de bienes.*

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

Mediante el título elevado a esta instancia se solicita la inscripción de la compraventa del predio inscrito en la partida electrónica N° 46421981.

Para dicho efecto se acompaña la siguiente documentación.

- Solicitud formulada por Walter Arturo Guerrero Díaz
- Parte notarial de compraventa otorgado el 10 de febrero de 2009 ante Notario de Lima Sandro Raúl Mas Cárdenas, por Susana Alicia Raab Driscoll y Nils Raab, representados por Margoth Betty Cohn de Scaccabarozzi, a favor de Carmen Rosa Ramos Buenaño.

**II. DECISIÓN IMPUGNADA**

El Registrador Público del Registro de Predios Manuel Edmundo Mejía Zamalloa observó el título en los siguientes términos:



## RESOLUCIÓN No. - 852 2009 - SUNARP-TR-L



"1.- En lo que al poder otorgado por Nils Raab respecta, de conformidad con el Art. 156 del CC, la facultad de disposición de bienes deberá constar en forma indubitable, en el presente caso revisada la Partida N° 12154098 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima el apoderado consta con poder para celebrar transacciones de bienes inmuebles, pero no específicamente para la venta de ellos. De conformidad con el Principio de Literalidad las facultades de disposición deberán ser expresas.

2.- Sírvase adjuntar Recibo de Pago del Impuesto Predial ejercicio fiscal 2008, a efectos de acreditar el pago del citado impuesto de conformidad con lo prescrito en el art. 7° del D.Leg. 776, "Ley de Tributación Municipal", modificado por Ley N° 27616 y D.Leg. 952 publicado el 03.02.2004".

Ante el reingreso del título, el Registrador vuelve a observar señalando:

- De conformidad con los artículos 156° y 167° del CC., el encargo debe constar en forma expresa e indubitable, no debe dejar dudas sobre la posibilidad legal del representante de actuar en nombre y representación del representado.
- La facultad de disposición es distinta a la de transacción, art. 167 incisos 1 y 2.
- Los términos en que se redacta un poder se entienden estrictamente en el marco jurídico civil y no en su sentido extenso. A ello se añade el hecho de que la copropietaria no obstante estar representada por la misma persona, sí goza de poderes específicos para transferir los bienes inmuebles de su representada.
- El estado de cuenta corriente debe presentarse visado por la oficina competente de la Municipalidad.
- Subsiste en todos sus extremos la observación formulada con fecha 05.03.2009

*[Handwritten signature]*  
III.

### FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su apelación en los siguientes fundamentos:

- Respecto de la observación del registrador en el sentido que en el poder otorgado por el señor Nils Raab, inscrito en la partida N° 12154098 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima, no consta la facultad de disposición de bienes en forma indubitable, señala que de la lectura del referido poder "se puede apreciar que dentro de sus facultades, está la de transacciones de bienes inmuebles, dicho término se entiende, se deduce y se considera también como: acuerdo, trato, convenio, negociación, estipulación, compromiso, intercambio, servicio, mercado, negocio, oportunidad de compra, oportunidad de venta, oferta, demanda. Trato o convenio por el cual dos partes llegan a un acuerdo comercial, generalmente de compraventa: transacciones comerciales, transacciones inmobiliarias.
- Por interpretación sistemática del acto jurídico, las cláusulas de éste se interpretan las unas por medio de las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto; y, las expresiones que



## RESOLUCIÓN No. - 852 2009 – SUNARP-TR-L



- tengan varios sentidos deben entenderse en el más adecuado a la naturaleza y al objeto del acto.
- La función principal del registrador y del Tribunal Registral es facilitar las inscripciones de los títulos.
  - Antes de solicitar la inscripción de la compraventa se cumplió con inscribir previamente el bloqueo registral y al no haberse cuestionado las facultades del representante, se anotó el bloqueo en el asiento D0001 de la partida N° 46421981 del Registro de Predios de Lima.
  - La calificación realizada al bloqueo calza plenamente con los requisitos establecidos.

#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El predio materia de venta se encuentra inscrito a fojas 401 y siguientes del Tomo 1382, que continúa en la partida electrónica N°46421981 del Registro de Predios de Lima.

En el asiento 5 obrante a fojas 403 del Tomo 1382 se encuentra inscrita la titularidad dominial de don Ernesto Siegfried Raab Vincés.

En el asiento C0001 de la citada partida consta inscrita la sucesión testamentaria de don Ernesto Siegfried Raab Vincés, integrada por doña Susana Alicia Raab y Nils Raab, hijos del causante.

En el asiento D0001 consta el bloqueo para preservar la inscripción del contrato de compraventa a favor de Carmen Rosa Ramos Buenaño.

Asimismo, en los asientos A0001, C0001 y A0002 de la partida electrónica N° 12154098 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima, consta, respectivamente, el poder otorgado por Nils Raab a Susana Alicia Raab, la delegación de dicho poder efectuada por Susana Alicia Raab a favor de Margot Betty Cohn de Scaccabarozzi y Sara Lender Kolenkautzky de Alhalel, y la rectificación del poder inscrito en el asiento A0001.

En el asiento A0001 de la partida electrónica N° 11938342 del Registro del Registro de Mandatos y Poderes de Lima, consta el poder otorgado por Susana Alicia Raab a favor de Margot Betty Cohn de Scaccabarozzi y Sara Lender Kolenkautzky de Alhalel.

#### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal **Nélida Palacios León**.

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

- i) Si la representante doña Margoth Betty Cohn de Scaccabarozzi cuenta con facultades suficientes para transferir el inmueble de



# RESOLUCIÓN No. - 852·2009 – SUNARP-TR-L

propiedad de los hermanos Nils y Susana Alicia Raab.



## VI. ANÁLISIS

1. La Representación es la facultad otorgada por la ley o la voluntad del representado a una persona (representante), para celebrar negocios jurídicos en nombre e interés de otra (representado), vinculando a éste en sus efectos como si hubiera negociado personalmente.
2. Cuando la representación tiene como fuente la propia voluntad del representado, el negocio jurídico por el cual éste otorga la representación a otra se denomina apoderamiento u otorgamiento de poder, el cual es unilateral, pues basta la voluntad del representado para su perfeccionamiento, no siendo necesario el consentimiento del destinatario del poder o representante.
3. Si bien el apoderamiento no obliga al representante a realizar los actos para los cuales fue facultado, cuando en ejercicio de la facultad conferida realice el negocio o negocios jurídicos respectivos, para que tales negocios surtan efectos directamente respecto del representado, está obligado a manifestar que interviene en nombre de éste, y que el negocio celebrado se encuentre dentro de los alcances del poder conferido, esto es, que no se haya apartado o extralimitado en el ejercicio de las facultades conferidas.
4. Conforme al artículo 156° del CC, para disponer de la propiedad del representado o gravar sus bienes se requiere que el poder conste en forma indubitable y por escritura pública.

Quando la norma aludida exige que el poder conste en forma indubitable, está requiriendo que la facultad de disponer o gravar consten expresamente en el acto de apoderamiento o poder conferido, esto es, que en el documento en el cual consta el poder se establezca y precise la facultad de disponer o gravar el bien, sin que ello signifique la utilización de una fórmula sacramental o rígida, sino que conste claramente la declaración del poderdante en el sentido que el poder otorgado comprende tal facultad. Además, la norma establece como formalidad solemne que el poder conste en escritura pública. Los requisitos mencionados constituyen requisitos de validez del acto de apoderamiento, cuya inobservancia acarrea su nulidad.

5. Dicha exigencia para la eficacia de los actos de disposición o gravamen realizados mediante apoderado, se justifica por la implicancia patrimonial extraordinaria que tal ejercicio representativo conlleva, pretendiéndose con ello no sólo proteger al representado, sino también al tercero contratante ante quien se invoca la representación, quien de otro modo se vería obligado a indagar la intención del poderdante a través de su conducta o por medios indirectos, con el riesgo que éste rechace el negocio celebrado.





## RESOLUCIÓN No. - 852-2009 - SUNARP-TR-L



6. En el presente caso, el contrato de compraventa del predio inscrito en la partida electrónica N° 46421981, cuya titularidad en copropiedad corresponde a los hermanos Nils y Susana Alicia Raab, ha sido celebrado por Margoth Betty Cohn de Scaccabarozzi, en representación de aquéllos, invocando los poderes inscritos en las partidas electrónicas N° 12154098 y 11938342 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima.
7. Del examen del asiento A0001 de la partida electrónica N° 12154098 y de su rectificación obrante en el asiento A0002, el poder conferido por Nils E. Raab a doña Susana Alicia Raab, y posteriormente delegado a Margot Betty Cohn de Scaccabarozzi, comprende: **Transacciones de bienes inmuebles**, transacciones de bienes muebles tangibles, transacciones bancarias, transacciones de seguros, relaciones y asuntos personales; registros informes y declaraciones; y facultades plenas y absolutas a su apoderado para delegar todas y cada una de dichas facultades.

Revisado el título archivado del asiento A0001 citado, consta en el documento privado de fecha 29.02.2008 otorgado ante el Notario Público del Estado de Pensilvania, Condado de Columbia, Municipio de Locust - Estados Unidos de América (inserto en la escritura pública de delegación de poder otorgada ante Notario de Lima Carlos Augusto Sotomayor Bernos) que don Nils Raab otorga a favor de doña Susana Alicia Raab, las siguientes facultades: Transacciones de bienes inmuebles, transacciones de bienes muebles tangibles, Bonos, acciones y productos básicos, transacciones bancarias, transacciones de operaciones comerciales, transacciones de seguros, **donaciones a instituciones de caridad y a personas que no sean el apoderado**, demandas y litigios, relaciones y asuntos personales, beneficios provenientes del servicio militar, Registros informes y declaraciones, y facultades plenas y absolutas a mi apoderado/representante para delegar todas y cada una de las facultades precedentes a las personas que mi apoderado/representante seleccione.

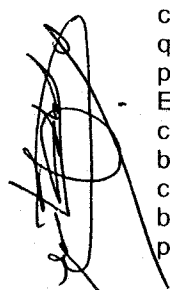
8. Como puede apreciarse, el poder otorgado comprende la facultad de celebrar "transacciones de bienes inmuebles", lo que debe interpretarse de acuerdo al sentido y significación que le concede el derecho extranjero en donde fue otorgado el acto de apoderamiento. Lo contrario implicaría desnaturalizar la voluntad del otorgante, pues el alcance de un término expresado en un contexto determinado se interpretaría en uno totalmente distinto, lo que se agrava si se trata de idiomas y sistemas jurídicos diversos. Esta circunstancia exige que los actos jurídicos se deban comprender según lo expresado en ellos, pero con la precisión señalada por el distinto contexto, y de acuerdo con la buena fe, tal y conforme establece el art. 168° del Código Civil. Por tanto, es inadmisibles, por ejemplo, que el vocablo inglés "transaction" se pretenda interpretar a través del diccionario de la lengua española; menos aún si se trata de un término de contenido técnico-jurídico, en el que no basta el significado gramatical común.



### RESOLUCIÓN No. - 852 - 2009 - SUNARP-TR-L



9. Téngase en cuenta, además, que tratándose de un acto jurídico otorgado en un país extranjero y cuyo ejercicio se realiza en nuestro país, se impone aplicar las reglas del derecho internacional privado, máxime cuando la globalización de los mercados exige no cerrar los ojos a las normas, usos y terminología jurídica foránea, a efecto de entender correctamente el Derecho y los negocios jurídicos otorgados en otro país. Así, de acuerdo con el art. 2055° del Código Civil, las disposiciones del derecho extranjero, en este caso los términos de alcance técnico-jurídico de uso común o difundido, deben interpretarse según el sistema al cual pertenecen.



10. En el caso del término "transaction", este Tribunal considera imprescindible acudir a las fuentes propias del sistema jurídico del *Common Law* para conocer su real significado, para lo cual se acude a los diccionarios jurídicos de alcance general, los cuales tienen raigambre y solera en la práctica legal de los países sujetos a dicha tradición jurídica. En efecto, el *Merriam Webster's Dictionary (Franklin Electronic Dictionary)* señala que "transaction" significa en su primera acepción: "something transacted; esp. **an exchange or transfer of goods; services or fund (electronic transactions)**". Por otro lado, es común la expresión "transaction of goods" para aludir a nuestro contrato de compraventa, lo cual reafirma la conclusión anotada. Por tanto, es claro que la expresión "transaction" (traducida literalmente como "transacción" por el traductor público juramentado) alude, en el Derecho de los Estados Unidos, a cualquier operación comercial de carácter convencional, entre las que se incluye el intercambio o transferencia de bienes. Por tanto, en el presente caso debe admitirse que el apoderado cuenta con la facultad suficiente para otorgar actos de transferencia de bienes inmuebles de acuerdo al sistema legal en el que se confirió el poder.

11. Por lo demás, en el mismo poder se indica que el apoderado también está facultado para celebrar donaciones a favor de cualquier persona, por lo que dentro de ese contexto el término "transaction" solo puede tener como significado la realización de actos de disposición, pues resultaría insólito y paradójico que el apoderado pueda donar, pero sin embargo no pueda celebrar ventas o transferencias por intercambio, a pesar del uso expreso y específico del término "transaction". Una interpretación en conjunto de todas las cláusulas impone considerar que el poder tiene por objeto distintos actos de disposición, por lo que resulta de aplicación el art. 169° del Código Civil a efecto de llegar a esta conclusión.

12. Con respecto a la exigencia de escritura pública establecida en el art. 156° del Código Civil, ella no se aplica a los actos otorgados en el extranjero ya que la formalidad de éstos se rige por la ley del lugar en el que fueron otorgados (principio "locus regim actum"), según establece el art. 2094° del Código Civil, por lo que la forma del acto jurídico se regula por el derecho extranjero, y en tal sentido la actuación del notario



### RESOLUCIÓN No. - 852-2009 - SUNARP-TR-L

estadounidense y posteriores certificaciones ante la Secretaría de Estado de ese país, hacen presumir que ese acto se otorgó conforme a la legalidad.



13. Respecto al extremo referido a la acreditación del pago del impuesto predial, de conformidad con el numeral 5, de la Directiva N° 007-2005-SUNARP/SN, aprobada por Resolución N° 318-2005-SUNARP-SN, la acreditación ante las instancias registrales puede efectuarse presentando el comprobante de pago, en original o en copia certificada por notario o fedatario de la SUNARP, la inserción del comprobante de pago en el escritura pública o la constancia o reporte informático de no adeudo expedida por la Municipalidad correspondiente. Asimismo, también puede acreditarse presentando, entre otros, el estado de cuenta que acredite la cancelación del tributo emitido por el módulo NOTARIO-SAT.

14. En el presente caso, el solicitante presentó en el reingreso el estado de cuenta corriente al 20.03.2009 del contribuyente Raab Nils; en el que no aparece como pendiente el pago del impuesto predial correspondiente al año fiscal 2008; sin embargo, dicho estado de cuentas no fue emitido por el módulo NOTARIO SAT, ni aparece visado o sellado por la autoridad municipal, lo que debe subsanarse a efecto que se acredite el pago del impuesto predial del año 2008.

15. En cuanto a la liquidación definitiva de los derechos registrales, se tiene que el acto inscribible contenido en el título es la compraventa del inmueble inscrito en la partida electrónica N° 46421981, cuyo precio de venta es: S/. 160,000.00 nuevos soles.

Acto	D. de calificación	D. de Inscripción	Total
Compraventa	S/. 29.00	S/. 480.00	S/. 509.00
<b>Monto pagado</b>	<b>Derechos registrales</b>	<b>Monto por devolver</b>	
S/. 509.00	S/. 509.00	S/. 0.00	

Los derechos registrales se encuentran íntegramente cancelados.

La presente Sala Transitoria fue creada en mérito de la Resolución N° 249-2008-SUNARP/SN, publicada el 31 de agosto de 2008 y sus miembros designados a través de la Resolución del Superintendente Adjunto de los Registros Públicos N° 010-2009-SUNARP/SA publicada el 01 de abril de 2009, por lo que este Colegiado cuenta con la competencia legal y funcional para decidir los recursos de apelación interpuestos durante el procedimiento registral.

Por las consideraciones expuestas se acordó por mayoría,

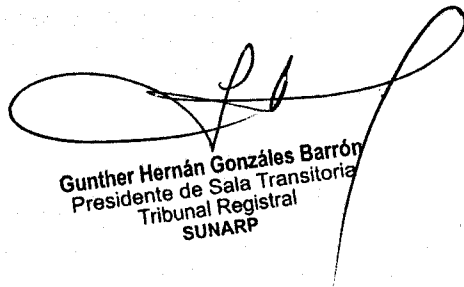


**RESOLUCIÓN No. - 852-2009 - SUNARP-TR-L**

**VII. RESOLUCIÓN:**

**REVOCAR** la observación formulada por el Registrador del Registro de Predios Manuel Mejía Zamalloa, y disponer la inscripción del presente título, previa subsanación del defecto advertido en el décimo cuarto considerando.

**Regístrese y comuníquese.**



**Gunther Hernán Gonzáles Barrón**  
Presidente de Sala Transitoria  
Tribunal Registral  
SUNARP



**Oscar Enrique Escoto Gabrel**  
Vocal de la Sala Transitoria  
Tribunal Registral  
SUNARP





## RESOLUCIÓN No. - 852 2009 - SUNARP-TR-L

### VOTO EN DISCORDIA DE LA VOCAL NÉLIDA PALACIOS LEÓN

La vocal que suscribe emite voto en discordia por los siguientes fundamentos:

1. La Representación es la facultad otorgada por la ley o la voluntad del representado a una persona (representante), para celebrar negocios jurídicos en nombre e interés de otra (representado), vinculando a éste en sus efectos como si hubiera negociado personalmente.
2. Cuando la representación tiene como fuente la propia voluntad del representado, el negocio jurídico por el cual éste otorga la representación a otra se denomina apoderamiento u otorgamiento de poder, el cual es unilateral, pues basta la voluntad del representado para su perfeccionamiento, no siendo necesario el consentimiento del destinatario del poder o representante.
3. Si bien el apoderamiento no obliga al representante a realizar los actos para los cuales fue facultado, cuando en ejercicio de la facultad conferida realice el negocio o negocios jurídicos respectivos, para que tales negocios surtan efectos directamente respecto del representado, está obligado a manifestar que interviene en nombre de éste, y que el negocio celebrado se encuentre dentro de los alcances del poder conferido, esto es, que no se haya apartado o extralimitado en el ejercicio de las facultades conferidas.
4. Conforme al artículo 156° del CC, para disponer de la propiedad del representado o gravar sus bienes se requiere que el poder conste en forma indubitable y por escritura pública.

Nelida

Quando la norma aludida exige que el poder conste en forma indubitable, está requiriendo que la facultad de disponer o gravar consten expresamente en el acto de apoderamiento o poder conferido, esto es, que en el documento en el cual consta el poder se establezca y precise la facultad de disponer o gravar el bien<sup>4</sup>, sin que ello signifique la utilización de una fórmula sacramental o rígida, sino que conste claramente la declaración del poderdante en el sentido que el poder otorgado comprende tal facultad. Además, la norma establece como formalidad solemne que el poder conste en escritura pública. Los requisitos mencionados constituyen requisitos de validez del acto de apoderamiento, cuya inobservancia acarrea su nulidad.

5. Dicha exigencia para la eficacia de los actos de disposición o gravamen realizados mediante apoderado, se justifica por la implicancia patrimonial extraordinaria que tal ejercicio representativo conlleva, pretendiéndose

<sup>4</sup> Ello no significa que la facultad de disponer o gravar deba ser otorgada especificando el bien objeto de tales actos, sino basta con que quede claramente expresada la voluntad del poderdante en el sentido que su representante pueda realizar actos de disposición o gravamen respecto de sus bienes. En este sentido, la Resolución N° 059-2007-SUNARP-TR-L refiriéndose al artículo 156° del CC indica: "Cabe precisar, conforme ha señalado esta instancia en reiterada jurisprudencia, que la mencionada norma no exige que de manera literal o específica se señalen los actos para los que se ha facultado al apoderado, sino únicamente que no existan dudas respecto del encargo conferido".

**RESOLUCIÓN No. - 852 2009 - SUNARP-TR-L**

con ello no sólo proteger al representado, sino también al tercero contratante ante quien se invoca la representación, quien de otro modo se vería obligado a indagar la intención del poderdante a través de su conducta o, por medios indirectos, con el riesgo que éste rechace el negocio celebrado.

6. En el presente caso, el contrato de compraventa del predio inscrito en la partida electrónica N° 46421981, cuya titularidad en copropiedad corresponde a los hermanos Nils y Susana Alicia Raab, ha sido celebrado por Margoth Betty Cohn de Scaccabarozzi, en representación de aquéllos, invocando los poderes inscritos en las partidas electrónicas N° 12154098 y 11938342 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima.
7. Del examen del asiento A0001 de la partida electrónica N° 12154098 y de su rectificación obrante en el asiento A0002, el poder conferido por Nils E. Raab a doña Susana Alicia Raab, y posteriormente delegado a Margot Betty Cohn de Scaccabarozzi, comprende: Transacciones de bienes inmuebles, transacciones de bienes muebles tangibles, transacciones bancarias, transacciones de seguros, relaciones y asuntos personales; registros informes y declaraciones; y facultades plenas y absolutas a su apoderado para delegar todas y cada una de dichas facultades.

Revisado el título archivado del asiento A0001 citado, consta en el documento privado de fecha 29.02.2008 otorgado ante el Notario Público del Estado de Pensilvania, Condado de Columbia, Municipio de Locust - Estados Unidos de América (inserto en la escritura pública de delegación de poder otorgada ante Notario de Lima Carlos Augusto Sotomayor Bernos) que don Nils Raab otorga a favor de doña Susana Alicia Raab, las siguientes facultades: Transacciones de bienes inmuebles, transacciones de bienes muebles tangibles, Bonos, acciones y productos básicos, transacciones bancarias, transacciones de operaciones comerciales, transacciones de seguros, donaciones a instituciones de caridad y a personas que no sean el apoderado, demandas y litigios, relaciones y asuntos personales, beneficios provenientes del servicio militar, Registros informes y declaraciones, y facultades plenas y absolutas a mi apoderado/representante para delegar todas y cada una de las facultades precedentes a las personas que mi apoderado/representante seleccione.

8. Como puede apreciarse, el poder otorgado comprende una serie de facultades de carácter general, entre las cuales no consta claramente la de vender inmuebles, pues la facultad de efectuar "transacciones de bienes inmuebles" no comprende necesariamente la de disponer bienes inmuebles.

En efecto, el término "transacción" según el diccionario de la lengua española<sup>5</sup>, proviene del latín transactio y tiene como primera acepción: "Acuerdo o trato comercial", como segunda acepción: "Acción de

<sup>5</sup> Gran diccionario de la Lengua Española LAROUSSE, T. 12.

**RESOLUCIÓN No. - 852 2009 - SUNARP-TR-L**

transigir o ceder ante las opiniones y deseos de otra persona"; y, como tercera acepción: "Contrato mediante el cual las partes haciéndose mutuamente concesiones evitan un litigio o ponen fin al ya comenzado". Asimismo, entre las distintas acepciones señaladas por Cabanellas para dicho término se encuentra la de "operación mercantil"<sup>6</sup>.

9. Ahora, uno de los criterios interpretativos del acto jurídico, que los operadores del derecho estamos obligados a respetar está recogido en el artículo 169° del Código Civil, conforme al cual en la interpretación de un acto jurídico debe atribuirse a las cláusulas dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas.

Dicha disposición, cuyo fundamento radica en la necesaria vinculación o interrelación de las cláusulas de un acto o contrato, las cuales no existen de manera independiente o aislada, sino, vinculadas entre sí, constituyendo una unidad o totalidad. De manera que para desentrañar integralmente sus alcances es necesario relacionar cada una de las cláusulas del acto y la totalidad o unidad de sentido que en conjunto poseen.

10. En el presente caso, incluso relacionando la facultad de efectuar transacciones sobre inmuebles otorgada por el poderdante, con las demás facultades contenidas en el poder otorgado, no puede determinarse con certeza que dicho poder comprenda facultades de disposición, pues el sentido que en conjunto posee el acto otorgado, no es sino la de un poder general para realizar distintos tipos de operaciones mercantiles o tratos comerciales que, conforme al artículo 155° del Código Civil, comprende únicamente facultades de administración. Y si bien también se otorgan facultades especiales para demandas y litigios, éstas de conformidad con el artículo 75° del Código Procesal Civil, se rigen por el principio de literalidad, no presumiéndose la existencia de facultades especiales no conferidas explícitamente.

11. En este sentido, no puede afirmarse que el poder conferido comprenda la facultad de disponer inmuebles, máxime cuando los negocios jurídicos unilaterales, con eficacia respecto a personas indeterminadas como es el caso del poder, deben ser interpretadas según lo que se exprese claramente en el mismo documento, lo cual no ocurre en el presente caso.

12. De acuerdo con lo señalado precedentemente, el poder invocado por la representante de don Nils Raab es insuficiente para realizar actos de disposición de los bienes de su representado, por lo que debe

<sup>6</sup> Las acepciones para el término "transacción" señaladas por Cabanellas son: "Concesión que se hace al adversario a fin de concluir una disputa, causa o conflicto, aun estando cierto de la razón o justicia propia.// Adopción de un término medio en una negociación, ya sea en el precio o en alguna otra circunstancia.// Ajuste, convenio.// Negocio.// Operación mercantil.// (CABANELLAS, Guillermo, "Diccionario enciclopédico de Derecho Usual", Tomo VIII, Editorial Heliasta, 25 Edición, pág. 163)





## RESOLUCIÓN No. - 852 2009 - SUNARP-TR-L

confirmarse el primer extremo de la observación formulada por el Registrador.

13. De otro Jado, el apelante manifiesta en su apelación que antes de solicitar la inscripción de la presente compraventa solicitó el bloqueo, el cual se anotó en el Registro, sin haberse cuestionado las facultades del representante.
14. Al respecto, cabe señalar que efectivamente en el asiento D0001 de la partida del predio, consta anotado el bloqueo para reservar la prioridad del contrato de compraventa a favor de Carmen Rosa Ramos Buenaños; sin embargo, a la fecha de presentación del presente título el plazo de vigencia de dicha anotación ya había caducado, no siendo de aplicación el precedente de observancia obligatorio aprobado en el XLVI Pleno del Tribunal, según el cual, "Cuando se solicite la inscripción del acto definitivo cautelado por el bloqueo no corresponde calificar la validez y eficacia del acto material, siempre que el contenido de la minuta sea el mismo", pues la solicitud de inscripción definitiva del acto cautelado por el bloqueo sólo goza de los beneficios de prioridad y calificación sujeta a la efectuada al anotar el bloqueo, cuando es presentada dentro del plazo de vigencia de ésta.
15. En efecto, conforme al artículo 103° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, para que el acto definitivo goce de los efectos del bloqueo, debe presentarse dentro de los 60 días hábiles contados desde la presentación de la solicitud del bloqueo. En el presente caso, la solicitud de bloqueo se presentó el 10 de noviembre de 2008 y la solicitud de inscripción definitiva del acto se presentó el 02 de marzo de 2009, es decir, cuando ya había transcurrido el plazo de 60 días aludido, por lo que la calificación de la compraventa solicitada no está vinculada por la calificación efectuada por el Registrador que calificó el bloqueo.
16. En este sentido, en ejercicio de la función calificadoradora cuyos límites se encuentran establecidos en el artículo 2011° del Código Civil y en el artículo 32° del Reglamento General de los Registros Públicos, corresponde a las instancias registrales verificar la representación invocada por los otorgantes, por lo que al ser insuficiente el poder invocado, para la inscripción de la compraventa debe acompañarse el parte notarial de ratificación de la compraventa realizada por don Nils Raab.

De acuerdo con lo señalado precedentemente, mi voto es porque se confirme la observación formulada por el Registrador.

**Nélida Palacios León**  
Vocal de la Sala Transitoria  
Tribunal Registral  
SUNARP