



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 2335 -2022-SUNARP-TR

Lima, 16 de junio de 2022

APELANTE : **MARIA LUISA VALENCIA CALLIRGOS.**
TÍTULO : N° 393980 del 9/2/2022.
RECURSO : H.T.D. N° 017933 del 9/5/2022.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO : Adjudicación.

SUMILLA :

FACULTAD DE REPRESENTACIÓN EN ACTOS DE DISPOSICIÓN

Para la inscripción de los actos de disposición celebrados por los representantes de una persona jurídica, se requiere acreditar que estos cuentan con facultades suficientes y vigentes a la fecha de otorgamiento de los referidos actos.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la adjudicación que otorga La Cooperativa de Vivienda Monterrico Sur Ltda. N° 431, representado por José Eutimio Perea Grandez y Consuelo Nieto Zevallos de Alva a favor de María Luisa Valencia Callirgos, respecto del lote N° 6 de la manzana "R" ubicada en la Segunda Etapa de la Urbanización Monterrico Sur, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima. Predio que actualmente consta independizado en la partida N° 13548054 del Registro de Predios de Lima.

A tal efecto se presenta testimonio de la escritura pública de adjudicación del 19/6/1986 otorgada ante el ex notario de Lima Ernesto Velarde Arenas.

Con el reingreso del 25/3/2022 se presentó lo siguiente:

- Escrito de subsanación suscrito por María Luisa Valencia Callirgos el 25/3/2022.
- Copia de la resolución N° 477-2012-SUNARP-TR-A del 17/10/2012.

RESOLUCIÓN No. - 2335 -2022-SUNARP-TR

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima Emilce Contreras Castro observó el título en los siguientes términos:

(Se reenumera para mejor resolver por esta instancia)

Estando a lo expuesto en el escrito, téngase presente lo siguiente:

Los asientos 8 y 9 si bien publicitan el nombramiento de los representantes que comparecen, debe estarse a lo publicitado en los asientos 10 y 11 conforme a los cuales:

José Eutimio Perea Grandez a la fecha de la escritura en referencia ya no ostentaba el cargo de presidente, conforme se aprecia del asiento 10 de la foja 388 del tomo 3 que continúa en la partida 01733826 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, por haberse renovado el consejo de administración por sesión del 18/5/1986.

Consuelo Nieto Zevallos de Alva a la fecha de toma de firmas ya no ostentaba el cargo de gerente, conforme se aprecia del asiento 11 de la foja 388 del tomo 3 que continúa en la partida 01733826 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, por haberse aceptado su renuncia mediante sesión del 3/9/1986.

La minuta carece de fecha cierta.

Téngase presente que se evalúa la suficiencia y vigencia de las facultades de los representantes al momento de la extensión y firma de la escritura, conforme al inciso g) del artículo 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos:

g) Verificar la representación invocada por los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción, y de las partidas del Registro de Personas Jurídicas y del Registro de Mandatos y Poderes, si estuviera inscrita la representación, sólo en relación a los actos que son objeto de inscripción en dichos registros.

Por tanto, subsiste la observación en su integridad:

ACTO. ADJUDICACIÓN

Partida involucrada: 13548054

1. A la escritura pública del 19/6/1986, intervienen como representantes de la cooperativa transferente, el presidente del consejo de administración José Eutimio Perea Grandez y la gerente Consuelo Nieto Zevallos de Alva, habiendo concluido el proceso de firmas el 06/10/1986, sin embargo:

José Eutimio Perea Grandez a la fecha de la escritura en referencia ya no ostentaba el cargo de presidente, conforme se aprecia del asiento 10 de la foja 388 del tomo 3 que continúa en la partida 01733826 del Registro

RESOLUCIÓN No. - 2335 -2022-SUNARP-TR

de Personas Jurídicas de Lima, por haberse renovado el consejo de administración por sesión del 18/5/1986.

Consuelo Nieto Zevallos de Alva a la fecha de toma de firmas ya no ostentaba el cargo de gerente, conforme se aprecia del asiento 11 de la foja 388 del tomo 3 que continúa en la partida 01733826 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, por haberse aceptado su renuncia mediante sesión del 3/9/1986.

En consecuencia, corresponde adjunte instrumento ratificatorio por representantes de la cooperativa con facultades suficientes y vigentes. Art. 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

2. Dentro de los alcances de la calificación del registrador, se encuentra la verificación de la AUTENTICIDAD DEL DOCUMENTO, debiendo entenderse por ésta, la verificación de las firmas y sellos de notarios, jueces y funcionarios administrativos, la verificación de la competencia del funcionario a la fecha en que se expidió el traslado o certificó la firma o documento y que el documento auténtico no haya sido adulterado con posterioridad a la expedición del traslado, por lo que se precede OFICIAR al Archivo General de la Nación a fin de que se preuncie sobre la autenticidad de la expedición del testimonio presentado.

Base legal.- Arts. 162 y 2011 del Código Civil; Arts. 31° y 32° del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente sustenta su recurso de apelación sobre la base de los siguientes fundamentos:

- La registradora pública observó que a la fecha de la escritura pública (19-06-1986), el presidente del Consejo de Administración José Eutimio Perea Grandez no ostentaba el cargo de presidente de la cooperativa, afirmando que la revocación del consejo de administración se llevó a cabo el 18 de mayo de 1986 conforme consta en el asiento 10 de fojas 388 del tomo 3 que continúa en la partida N°01733826 del Registro de Personas Jurídicas de Lima; sin embargo desconoció lo establecido en el Título IX del Reglamento General de Los Registros Públicos referido al principio de prioridad preferente que establece que los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación , así también desconoce el artículo 2038 del Código Civil que establece " El tercero que de buena fe y a título oneroso ha contratado sobre la base de mandato o poder inscrito en el Registro del lugar de celebración del contrato, no será perjudicado por mandato, poder, modificaciones o extinciones de estos no inscritos".

- Se deberá considerar la fecha de presentación del título que generó el asiento 10 de fojas 388 del tomo 3 que continúa en la partida

RESOLUCIÓN No. - 2335 -2022-SUNARP-TR

N°01733826 del Registro de Personas Jurídicas de Lima que es fecha posterior a la fecha de la escritura pública por lo que no debe ser materia de denegatoria la inscripción de la adjudicación rogada.

- Asimismo, deberán considerar para resolver el presente título los precedentes considerados por su instancia registral, entre otros, lo señalado en la resolución 1975-2014-SUNARP-TR-L de 21/10/2014 el cual dispone que "Para efectos de la aplicación del Art. 2038 del Código Civil no se requiere que el contrato conste en instrumento público concluido, 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.

- La registradora pública observó que a la fecha de toma de firmas (06-10-1986), la Sra. Consuelo Nieto Zevallos de Alva no ostentaba el cargo de Gerente de la cooperativa, por haberse aceptado la renuncia mediante sesión realizada el 3-09-1986 conforme consta en el asiento 11 de fojas 388 del tomo 3 que continúa en la partida N°01733826 del Registro de Personas Jurídicas de Lima; sin embargo, desconoció lo establecido en el Título IX del Reglamento General de Los Registros Públicos referido al principio de prioridad preferente, que establece que los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, de igual forma se desconoce el artículo 2038 del Código Civil.

- En consecuencia, señores del Tribunal se deberá considerar la fecha de presentación del título que generó el asiento 11 de fojas 388 del tomo 3 que continúa en la partida N°01733826 del Registro de Personas Jurídicas de Lima que es fecha posterior a la fecha de la escritura pública, por lo que no debe ser materia de denegatoria la inscripción de la adjudicación rogada.

- Finalmente, por los argumentos expuestos no corresponde presentar instrumento ratificatorio otorgado por los representantes de la cooperativa.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° 13548054 del Registro de Predios de Lima

En la citada partida corre inscrito el lote 6 de la manzana R, ubicado en el Jirón Monte Ébano, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima.

En el asiento C00001 corre inscrito el dominio a favor de La Cooperativa de Vivienda Monterrico Sur Ltda.

RESOLUCIÓN No. - 2335 -2022-SUNARP-TR

Tomo 2 Foja 61 que continúa en la partida electrónica N° 01733826 del Registro de Personas Jurídicas de Lima

En el asiento 1 del Tomo 2 Foja 61 que continúa en la partida electrónica N° 01733826, se registró la Cooperativa de Vivienda Monterrico Sur Limitada N° 431.

En el asiento 4 se registró la adecuación del estatuto de la Cooperativa, de conformidad a la nueva Ley de Cooperativas.

En el asiento 8 se registró la elección del Consejo de Administración de la Cooperativa, quedando conformado de la siguiente manera:

- Presidente Sr. José Eutimio Perea Grandez.
- Vicepresidente Sr. Enrique Cruzado Azañero.
- Secretario Sr. Amilcar Mendoza Qros.
- Vocal Srta. María Valencia Callirgos.

Suplentes

- 1° Suplente Sra. Rosa Elvira Baruma Toledo.
- 2° Suplente Sr. Víctor Octavio Lozano Briones.

En el asiento 9 se registró el nombramiento de Consuelo Nieto Zevallos de Alva como gerente de la Cooperativa.

En el asiento 10 se registró la renovación del consejo directivo de la Cooperativa por sesión del 18/5/1986, quedando conformado de la siguiente manera:

- Presidente Mario Moscoso Rodríguez.
- Vicepresidente Jorge González Navarro.
- Secretaria María Pía Stuva López.
- Vocal suplente Luis Alberto Espinoza Alegría.

En el asiento 11 se registró la aceptación de la renuncia de la gerente Consuelo Nieto Zevallos de Alva realizada en sesión del 3/9/1986.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Gloria Amparo Salvatierra Valdivia De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- Si los representantes de la cooperativa transferente que intervienen en el acto materia de rogatoria cuentan con facultades de disposición.

RESOLUCIÓN No. - 2335 -2022-SUNARP-TR

V. ANÁLISIS

1. En el presente caso, se solicita la inscripción de la adjudicación que otorga La Cooperativa de Vivienda Monterrico Sur Ltda N° 431, representada por José Eutimio Perea Grandez y Consuelo Nieto Zevallos de Alva a favor de María Luisa Valencia Callirgos, respecto del lote N° 6 de la manzana "R" ubicado en la Segunda Etapa de la Urbanización Monterrico Sur, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima. Predio que actualmente consta independizado en la partida N° 13548054 del Registro de Predios de Lima.

La registradora pública observó el título señalando que de la verificación de la partida electrónica N° 01733826 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, se advierte que a la fecha de la firma de la escritura pública el presidente del consejo de administración José Eutimio Perea Grandez y la gerente Consuelo Nieto Zevallos de Alva, ya no tenían poderes vigentes, por lo que deberá presentar instrumento ratificatorio.

Asimismo, señaló que se procedió a oficiar al Archivo General de la Nación, a efectos de que se pronuncie sobre la autenticidad de la expedición del testimonio presentado.

Por su parte, la recurrente cuestiona dicha decisión de acuerdo a los fundamentos señalados en el rubro III de la presente resolución, interponiendo el recurso venido en grado, por lo que corresponde a esta instancia determinar la procedencia de la inscripción solicitada.

2. Ahora bien, de acuerdo con lo previsto por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil, los registradores y el Tribunal Registral en sus respectivas instancias 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.

En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del Texto Unico Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) establece que la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Seguidamente, precisa la mencionada norma que la calificación también comprende la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho y que dicha calificación se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente al título presentado y complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

RESOLUCIÓN No. - 2335 -2022-SUNARP-TR

3. De igual modo, dentro de los alcances de la calificación registral, el artículo 32 del RGRP establece que el registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

“(…)

g) Verificar la representación invocada por los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción, y de las partidas del Registro de Personas Jurídicas y del Registro de Mandatos y Poderes, si estuviera inscrita la representación, solo en relación a los actos que son objeto de inscripción en dichos Registros;

(…)”.

Por lo tanto, uno de los aspectos que el registrador debe evaluar es la representación de los otorgantes del acto o contrato sometido a su inscripción.

Así, en el caso concreto de la calificación de la escritura pública o actas de transferencia vehicular que contienen un acto jurídico efectuado por personas jurídicas, se determinará si los sujetos que intervienen en representación de aquéllas tienen facultades para obligar a su representada, es decir, en principio se estudiará el contenido de los asientos de la partida registral de la respectiva persona jurídica con el fin de conocer a sus representantes y las atribuciones de las cuales se encuentran investidos. De manera secundaria, frente a la falta de inscripción de la representación, será posible que con motivo de la calificación del título que se pretende inscribir, se adjunte documentación pertinente que permita acreditar las facultades que se invocan.

4. En este caso, la escritura pública con la que la compradora María Luisa Valencia Callirgos adquirió el derecho de propiedad sobre el predio cuya inscripción se solicita fue otorgada ante el ex notario de Lima Ernesto Velarde Arenas, se advierte del citado instrumento que se extendió el 19/6/1986 y la fecha de conclusión y suscripción fue el 6/10/1986. En tal sentido, corresponde verificar si al 6/10/1986 los representantes de la adjudicante (la Cooperativa de Vivienda Monterrico Sur Ltda N° 431) se encontraban premunidos de las facultades suficientes para realizar el acto cuya inscripción se solicita.

5. De la revisión de los antecedentes registrales, fojas 387 y 388 del tomo 3 del Registro de Cooperativas de Lima que continúa en la partida N° 01733826 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, se advierte lo siguiente:

RESOLUCIÓN No. - 2335 -2022-SUNARP-TR

- En el asiento 8 consta registrado el nombramiento como presidente de la cooperativa de José Eutimio Perea Grandez, efectuado por elecciones complementarias del 26/5/1985.
- En el asiento 9 consta inscrito el nombramiento de Consuelo Nieto Zevallos de Alva como gerente efectuado por sesión ordinaria del 14/8/1985.
- En el asiento 10 se registró la renovación del consejo de administración, elegido por elecciones complementarias del 18/5/1986, instalado el 21/5/1986 en los términos siguientes:
 - o Presidente Mario Moscoso Rodríguez.
 - o Vicepresidente Jorge González Navarro.
 - o Secretaria María Pía Stuva López.
 - o Vocal suplente Luis Alberto Espinoza Alegría.
- En el asiento 11 se registró la aceptación de la renuncia de la gerente Consuelo Nieto Zevallos de Alva, por acuerdo de sesión del consejo de administración del 3/9/1986.

De los citados asientos se advierte que José Eutimio Perea Grandez (en calidad de presidente) y Consuelo Nieto Zevallos de Alva (en calidad de gerente) a la fecha de suscripción de la escritura pública materia de adjudicación (6/10/1986) ya no ostentaban los cargos en mérito de los cuales intervinieron en el citado instrumento público, habiendo cesado en dichos cargos el 18/5/1986 y 3/9/1986 respectivamente.

Al respecto, verificados los antecedentes registrales, se aprecia que la inscripción del asiento 10 de la partida N° 01733826 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, referida a la renovación del consejo de administración, se efectuó en mérito al título archivado N° 13756 del 3/6/1986. En tal sentido, considerando que los efectos de los asientos registrales se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, conforme al numeral IX del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, se puede afirmar que el acuerdo de renovación del consejo de administración (que incluye el nombramiento del nuevo presidente de dicho órgano) surtió plenos efectos desde el 3/6/1986, fecha del asiento de presentación del título que sustentó dicha inscripción; esto es, en fecha anterior a la fecha de suscripción de la escritura pública de adjudicación (6/10/1986); por lo que, a la fecha de suscripción de la escritura pública por el señor José Eutimio Perea Grández (en calidad de presidente), éste ya no se encontraba vigente en dicho cargo.

6. Asimismo, cabe precisar que revisado el asiento 4 del tomo 2 de la foja 507 que continúa en la partida N° 01733826 del Registro de

RESOLUCIÓN No. - 2335 -2022-SUNARP-TR

Personas Jurídicas de Lima, se advierte que obra la adecuación del Estatuto de La Cooperativa de Vivienda Monterrico Sur Ltda. N° 431, en mérito al título archivado N° 7247 del 8/6/1982, del cual se puede extraer la siguiente información:

“(…)

CAPITULO OCTAVO
DE LA GERENCIA

(…)

Art. 37°.- El gerente, en su condición de factor de comercio y empleados, podrá negociar y contratar a nombre de la Cooperativa, **previo acuerdo del Consejo de Administración, en todo aquello que fuere necesario para el cumplimiento de su objeto social¹.**

(…)”

(Lo resaltado es nuestro)

De lo descrito, se advierte que cualquier gestión o trámite que la gerencia tuviera que realizar a efectos de dar cumplimiento al objeto social de la cooperativa requería del previo acuerdo del consejo de administración. Asimismo, del referido estatuto no se advierte que el presidente del consejo de administración con la intervención mancomunada del gerente de la cooperativa, estuvieren facultados para adjudicar los bienes de la cooperativa.

Por las razones expuestas **corresponde confirmar el numeral 1 de la observación** formulada por la primera instancia.

7. Por otra parte, de la esquila de observación se advierte que la registradora señaló que se estaba oficiando al Archivo General de la Nación a efectos de verificar la autenticidad del Testimonio presentado, debiendo entenderse por ésta, como la verificación de firmas y sellos de notarios, jueces y funcionarios administrativos que expidieron el traslado respectivo.

Al respecto, se debe señalar que mediante Hoja de Trámite Documentario N° 015180 del 18/4/2022 el Archivo General de la Nación, remitió el oficio N° 000118-2022-AGN/DAN del 12/4/2022, en el cual el Director de la Dirección de Archivo Notarial señaló que la reproducción del Testimonio de Escritura Pública de adjudicación de dominio, de fecha 19 de junio de 1986, que otorga, La Cooperativa de Vivienda Monterrico Sur Limitada N° 431, a favor de la señora María Luisa Valencia Callirgos, extendida ante el ex notario Dr. Ernesto Velarde Arenas, fue expedido

¹ El artículo 7° del Estatuto obrante en el título archivado N° 7247 del 8/6/1982, en lo que respecta al objeto social señala que:

a. Proveer a sus socios, en propiedad o en uso, vivienda de interés social;

b. Elevar la condición social, económica y cultural de sus socios y de la comunidad en donde se desarrolla.

RESOLUCIÓN No. - 2335 -2022-SUNARP-TR

con fecha 13 de abril de 2016 y que la dirección a su cargo confirma la veracidad del documento materia de consulta.

Por lo tanto, se da por subsanada la observación referida a la autenticidad del testimonio obrante en el título materia de grado, por lo que corresponde dejar **sin efecto el numeral 2 de la observación** formulada por la primera instancia.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR el numeral 1 de la observación formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento, y **DEJAR SIN EFECTO el numeral 2**, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

PEDRO ÁLAMO HIDALGO

Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral

GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA

Vocal de la Primera Sala del Tribunal Registral

BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA

Vocal de la Primera Sala del Tribunal Registral