TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 3954 -2022-SUNARP-TR

Lima, 30 de setiembre de 2022.

APELANTE	**:**	**MANUEL RESURRECCIÓN LLAJA GUALAMBO**
TÍTULO	**:**	Nº 2171502 del 25/7/2022.
RECURSO	**:**	H.T.D. Nº 13817 del 17/8/2022.
REGISTRO	**:**	Predios de Chachapoyas.
ACTO	**:**	Levantamiento de hipoteca.
SUMILLA	**:**	

FACULTADES DE REPRESENTANTE
Para inscribir actos celebrados a través del representante de una cooperativa, se requiere acreditar que éste cuenta 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 del levantamiento de hipoteca al que se refieren los asientos 00003, 00004, 00005 y 00006 de la partida electrónica N° P35008387 del Registro de Predios de Chachapoyas, que otorga la Cooperativa de Ahorro y Crédito Pedro Ruiz Gallo, representada por el presidente del Consejo de Administración Cesar Gómez Lloja, a favor de Manuel Resurrección Llaja Gualambo y Flor de María Salazar Alvarado.

Para tal efecto, se adjunta parte notarial de la escritura pública de levantamiento de hipoteca del 23/12/2020 otorgada ante notario de Utcubamba Diógenes Celis Jiménez.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Chachapoyas Jhener Paúl Cuenca Torrel observó el título en los siguientes términos:

> "**Señor(es): MANUEL LLAJA GUALAMBO**
> **I.- ACTO SOLICITADO:** LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA
> **II.- ANTECEDENTE REGISTRAL:** PARTIDA 35008387
> **III.- RAZONES PARA OBSERVAR:**
> Se presenta la escritura pública N° 1522, en la que el presidente del consejo de administración de la Cooperativa de Ahorro y Crédito Pedro Ruiz Gallo,

otorga la cancelación de la hipoteca inscrita en la partida electrónica N° 35008387.

A fin de proceder con lo rogado se revisó sus facultades, advirtiendo que dicho representante no cuenta con facultades para levantar hipotecas.

Por lo que, deberá de presentar escritura pública ratificatoria, en la que intervenga el gerente, quien es el apoderado que cuenta con dicha facultad."

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación, entre otros, sobre la base de los siguientes fundamentos:

- La alegación del registrador es equivocada, más aún si no señala cuál es la norma legal que prohíbe tal acto.

- No se ha tenido en cuenta que ante la misma oficina registral estaba en trámite la remoción del gerente de dicha entidad (título Nº 2020-1978623 del 3/11/2020), habiéndose otorgado el levantamiento de hipoteca cuando no existía nuevo gerente nombrado y con poderes vigentes, dado que ya se le había removido al anterior, por lo que, al no haber gerente con poderes vigentes, es lógico que el presidente del Consejo de Administración pueda actuar por imperio de la Ley.

- Se debe aplicar la norma legal pertinente, que es la Ley General de Cooperativas – D.S. Nº 074-90-TR, cuyo artículo 34, inciso 3, lo permite, es decir, que el presidente del Consejo de Administración puede ejercer las funciones de la gerencia cuando ésta no existe o no está habilitada para actuar.

- Una cooperativa de ahorro y crédito tiene un actuar propio con gerente y sin gerente, dado que éste puede ser removido, según la facultad que la Ley de Cooperativas otorga a su Consejo de Administración; y, es en este caso que el presidente del Consejo de Administración actúa como gerente, hasta que haya un nuevo gerente y tenga poderes inscritos.

- El estatuto no ha señalado quien actúa en caso de ausencia de gerente, por tanto, se debe aplicar la Ley General de Cooperativas.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° P35008387 del Registro de Predios de Chachapoyas.

En la citada partida registral se encuentra inscrito el predio ubicado en el lote 8 de la manzana 60, Centro Poblado Pedro Ruiz Gallo, distrito de Jazan, provincia de Bongara, departamento de Amazonas.

RESOLUCIÓN No. - 3954 -2022-SUNARP-TR

En el asiento 00002 se registró el dominio a favor de la sociedad conyugal conformada por Manuel Resurrección Llaja Gualambo y Flor de María Salazar Alvarado.

En el asiento 00003 se registró la hipoteca a favor de la Cooperativa de Ahorro y Crédito Pedro Ruiz Gallo LTDA, hasta por la suma de S/ 45,000.00, para garantizar el préstamo otorgado por la Cooperativa.

En el asiento 00004 rectificado en el asiento 00005 se registró la ampliación de la hipoteca registrada en el asiento 00003, hasta por la suma de S/ 74,000.00.

En el asiento 00006 se registró la ampliación de la hipoteca registrada en el asiento 00003, ampliada en el asiento 00004 y rectificada en el asiento 00005, hasta por la suma de S/ 123,000.00.

Partida electrónica N° 02008581 del Registro de Personas Jurídicas de Chachapoyas.

En la citada partida se encuentra inscrita la Cooperativa de Ahorro y Crédito Pedro Ruiz Gallo.

En el **asiento A00002** (página 21) se registró la modificación de estatutos de la citada cooperativa, acordado por Acta de Asamblea General del 7/8/2010 y en mérito de la escritura pública del 24/8/2010 otorgada ante notario público Hernán Montoya Pizarro. (título archivado N° 2729 del 1/9/2010).

En el **asiento C00026** (página 81) se registró la remoción y reconformación del Consejo de Administración, por asambleas del 5/1/2020 y 6/2/2020, quedando distribuido los cargos de la siguiente manera:

Presidente: Cesar Gómez Lloja.
Vicepresidente: Edinson Valqui Santos.
Secretario: Merlyn Keiby Silva Chávez.
Vocal 01: Cleyde Cobba Pérez.
Vocal 02: Hilda Mercedes Picón Rodríguez.
(título archivado N° 66424 del 9/1/2020).

En el **asiento C00027** (página 84) se registró el nombramiento de gerente y otorgamiento de poder, por Junta Universal del Consejo de Administración del 28/2/2020, nombrándose como nuevo gerente de la cooperativa a Ángel David Mendoza Chuimes, otorgándole la confianza para que ejerza el cargo y las facultades que se señalan en el mencionado asiento. (título archivado N° 661059 del 12/3/2020).

En el **asiento C00028** (página 87) se registró la renovación anual por tercios, por asamblea general ordinaria del 27/3/2021, reaperturada mediante asamblea del 13/11/2021 y acta de instalación del 27/3/2021,

procediéndose a renovar el tercio del Consejo de Administración, quedando conformado de la siguiente manera:

Presidente: Cesar Gómez Lloja.
Vicepresidente: Wilson Yomona Gómez.
Secretario: Nelly Dolores Zuta Ángeles.
Vocal 01: Enita Milena Mori Rojas.
Vocal 02: Lilia Victoria López Gualambo.
Suplente: Saudita Milagros Mendoza Arista.
(título archivado N° 2959302 del 25/10/2021).

En el **asiento C00029** (página 88) se registró la renuncia y reconformación del Consejo de Administración, por sesión extraordinaria del 28/6/2021 y 17/7/2021, y mediante acta de instalación del 17/7/2021 se acordó la designación de los cargos, quedando conformado de la siguiente manera:

Presidente: Lilia Victoria López Gualambo.
Vicepresidente: Enita Milena Mori Rojas.
Secretario: Nelly Dolores Zuta Ángeles.
Vocal 01: Saudita Milagros Mendoza Arista.
Vocal 02: Elvia Catpo Chuquimbalqui.
(título archivado N° 2959302 del 25/10/2021).

En el **asiento C00030** (página 89) se registró el nombramiento de gerente, por sesión extraordinaria de Consejo de Administración del 31/12/2021, nombrándose como nuevo gerente de la cooperativa a María Luisa Daza Llaja desde el 1/1/2022, otorgándole las facultades que se señalan en el mencionado asiento. (título archivado N° 274681 del 28/1/2022).

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Rosario Del Carmen Guerra Macedo.

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

- Si para inscribir actos celebrados a través del representante de una cooperativa, se requiere acreditar que éste cuenta con facultades suficientes y vigentes a la fecha de otorgamiento de los referidos actos.

VI. ANÁLISIS

1. La calificación registral constituye el examen que efectúa el registrador y en su caso el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011[1]

[1] **Artículo 2011.-** Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos. (…)

del Código Civil para acceder al Registro; esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulte del contenido de los documentos presentados, 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 Único 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.

2. De igual modo, dentro de los alcances de la calificación registral, el artículo 32 del RGRP[2] 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;
> (…)".

Entonces, cuando en un título interviene el titular o adquiriente del derecho a través de representante, la calificación registral implica la verificación de la suficiencia de los poderes para la celebración del acto de que se trate.

3. Respecto a las Cooperativas, cabe señalar que es una agrupación de personas que se reúnen de forma voluntaria para satisfacer sus aspiraciones económicas y sociales, mediante una organización de propiedad conjunta y de gestión democrática sin fines de lucro.

Dada su naturaleza de persona jurídica concebida como un ente abstracto que se constituye por la reunión de personas naturales o jurídicas, que tiene subjetividad y patrimonio propios, la cooperativa manifiesta su voluntad a través de diversos órganos, los cuales pueden ser la asamblea general, el consejo de administración, entre otros.

4. En el presente caso, se solicita la inscripción del levantamiento de

[2] Artículo modificado por el Artículo 1 de la Resolución N° 042-2021-SUNARP/SA, publicada el 26 marzo 2021.

hipoteca al que se refieren los asientos 00003, 00004, 00005 y 00006 de la partida electrónica N° P35008387 del Registro de Predios de Chachapoyas, que otorga la Cooperativa de Ahorro y Crédito Pedro Ruiz Gallo, representada por el presidente del Consejo de Administración Cesar Gómez Lloja, a favor de Manuel Resurrección Llaja Gualambo y Flor de María Salazar Alvarado.

El registrador denegó la inscripción señalando que se revisó las facultades del presidente del Consejo de Administración, advirtiendo que dicho representante no cuenta con facultades para levantar hipotecas, por lo que, deberá de presentar escritura pública ratificatoria, en la que intervenga el gerente, quien es el apoderado que cuenta con dicha facultad.

Por su parte, el recurrente señala que el levantamiento de hipoteca se otorgó cuando no existía nuevo gerente nombrado y con poderes vigentes, dado que ya se le había removido al anterior, por lo que, al no haber gerente con poderes vigentes, es lógico que el presidente del Consejo de Administración pueda actuar por imperio de la Ley.

Asimismo, señala que se debe aplicar la norma legal pertinente, que es la Ley General de Cooperativas – D.S. Nº 074-90-TR, cuyo artículo 34, inciso 3, lo permite, es decir, que el presidente del Consejo de Administración puede ejercer las funciones de la gerencia cuando ésta no existe o no está habilitada para actuar.

En tal sentido, corresponde a esta instancia verificar si el representante en mención cuenta con las facultades para otorgar el acto materia de inscripción.

5. Ahora bien, verificada la Partida electrónica N° 02008581 del Registro de Personas Jurídicas de Chachapoyas, correspondiente a la Cooperativa de Ahorro y Crédito Pedro Ruiz Gallo, se aprecia que en el asiento A00002 se registró la modificación de los estatutos, el cual -en lo que respecta a las facultades del presidente del Consejo de Administración- señala lo siguiente:

> "(…)
> **Artículo 49º.- Atribuciones del Presidente.** El Presidente del Consejo de Administración tiene, exclusivamente, las siguientes atribuciones:
> 1. Ejercer las funciones de representación institucional de la Cooperativa, **con excepción de las que corresponden al Gerente General.**
> 2. Convocar a sesiones con indicación de agenda.
> 3. Presidir las sesiones del Consejo de Administración y de las Asambleas Generales.
> 4. Elaborar, conjuntamente con el Secretario y el Gerente General, el proyecto de agenda del Consejo de Administración. De la misma forma, elabora la agenda de la Asamblea General, la misma que es aprobada por el Consejo de Administración, previa a la convocatoria.
> 5. Firmar, conjuntamente con el Secretario, las actas, poderes, acuerdos y resoluciones del Consejo de Administración.

6. Dirimir en casos de empate en la toma de decisiones del Consejo de Administración y de las asambleas según corresponda, siempre y cuando no haya ejercitado su voto para que se produzca el empate.
7. Firmar, mancomunadamente con el Gerente o quien haga sus veces, los documentos que impliquen obligaciones de pago tales como cheques, contratos, balances y otros. Los cheques y contratos que firma son para casos excepcionales.
(…)" (El resaltado es nuestro)

En esa línea, el TUO de la Ley General de Cooperativas – Decreto Supremo Nº 074-90-TR, en lo que respecta a las facultades del Presidente del consejo de administración y del Gerente señala lo siguiente:

"Artículo 34.- El Presidente del consejo de administración tiene las siguientes atribuciones:
1. Ejercer las funciones de representación institucional de la cooperativa, **con excepción de las comprendidas en el Artículo siguiente;**
2. Presidir las sesiones de asamblea general y de consejo de administración y los actos oficiales de la cooperativa, así como coordinar las funciones de los órganos de ésta;
3. Ejercer las funciones de la gerencia hasta que asuma este cargo quien deba desempeñarla, de conformidad con el Artículo 30 (incisos 5 y 6) de la presente Ley.
4. Representar a la cooperativa ante las organizaciones cooperativas de grado superior, salvo disposición diferente del estatuto."

Asimismo, el artículo 35 de la mencionada Ley, en cuanto a las facultades del Gerente, señala lo siguiente:

"Artículo 35.- El gerente es el funcionario ejecutivo del más alto nivel de la cooperativa y, como a tal, le competen, con responsabilidad inmediata ante el consejo de administración, las siguientes atribuciones básicas:
1. Ejercer la representación administrativa y judicial de la cooperativa, con las facultades que, según la ley, corresponden al gerente, factor de comercio y empleador;
2. Suscribir, conjuntamente con el dirigente o el funcionario que determinen las normas internas:
2.1 Las órdenes de retiro de fondos de bancos y otras instituciones;
2.2 Los contratos y demás actos jurídicos en los que la cooperativa fuere parte;
2.3 Los títulos-valores y demás instrumentos por los que se obligue a la cooperativa;
3. Representar a la cooperativa en cualesquier otros actos, salvo cuando se trate, por disposición de la ley o del estatuto de atribuciones privativas del presidente del consejo de administración;
4. Ejecutar los programas de conformidad con los planes aprobados por el consejo de administración;
5. Ejecutar los acuerdos de la asamblea general y del consejo de administración;
6. Nombrar a los trabajadores y demás colaboradores a la cooperativa y removerlos con arreglo a ley;
7. Coordinar las actividades de los comités con el funcionamiento del consejo de administración y de la propia gerencia, de acuerdo con la presidencia;

> 8. Asesorar a la asamblea general, al consejo de administración y a los comités y participar en las sesiones de ellos, excepto en las del comité electoral, con derecho a voz y sin voto;
> 9. Realizar los demás actos de su competencia según la ley y las normas internas.” (El resaltado es nuestro)

6. De los artículos transcritos podemos advertir que el presidente del Consejo de Administración no cuenta con facultades para el levantamiento de hipotecas, siendo que tanto el estatuto como la Ley General de Cooperativas le otorgan la representación institucional de la Cooperativa, con excepción de las facultades que corresponden al Gerente General.

Ahora bien, el recurrente señala que el levantamiento de hipoteca se otorgó cuando no existía nuevo gerente nombrado y con poderes vigentes, debido a que éste había sido removido, debiendo aplicarse lo señalado en el numeral 3 del artículo 34 de la Ley General de Cooperativas.

Al respecto, el numeral 3 del artículo 34 de la Ley General de Cooperativas dispone que el presidente tiene como atribución:

> “3. Ejercer las funciones de la gerencia hasta que asuma este cargo quien deba desempeñarla, de conformidad con el Artículo 30 (incisos 5 y 6) de la presente Ley.”

En tal sentido, teniendo en cuenta que la escritura pública de levantamiento de hipoteca fue extendida el 23/12/2020, corresponde revisar la partida electrónica de la cooperativa a efectos de determinar si en dicha fecha no contaba con gerente.

7. Así tenemos que, en el asiento C00027 se registró el nombramiento de **Ángel David Mendoza Chuimes** como gerente de la cooperativa, nombrado en junta universal del Consejo de Administración del 28/2/2020, otorgándole la confianza para que ejerza el cargo y las facultades que se señalan en el mencionado asiento. Dicho acto fue registrado en mérito del título N° 661059 del 12/3/2020.

Por otro lado, en el asiento C00030 se registró el nombramiento de María Luisa Daza Llaja como gerente de la cooperativa, acuerdo adoptado por sesión extraordinaria de Consejo de Administración del 31/12/2021, **señalando que su nombramiento inicia el 1/1/2022** y otorgándole las facultades que se señalan en el mencionado asiento. **Señalándose también que se revoca los poderes al anterior gerente inscrito.** Dicho acto fue registrado en mérito del título N° 274681 del 28/1/2022.

De los asientos mencionados podemos concluir que a la fecha de otorgamiento de la escritura pública de levantamiento de hipoteca (23/12/2020), se encontraba vigente el nombramiento de **Ángel David**

Mendoza Chuimes en el cargo de gerente de la cooperativa, por lo tanto, se desestima lo indicado por el recurrente.

8. Finalmente, el recurrente indica que no se tuvo en cuenta que mediante título 1978623 – 2020 estuvo en trámite la remoción del Gerente de la Cooperativa.

Al respecto cabe señalar que, efectuada la búsqueda del Sistema de Consulta Registral, se aprecia que el mencionado título fue tachado por caducidad del plazo de vigencia del asiento de presentación, sin que se hubiesen subsanado las observaciones advertidas.

Por lo expuesto, corresponde **confirmar la observación** formulada por la primera instancia.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Chachapoyas al título señalado en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expresados en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.
ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral
ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Vocal del Tribunal Registral
ROCÍO ZULEMA PEÑA FUENTES
Vocal (s) del Tribunal Registral
Tribunal/Resoluciones2022/2171502-2022
E.Veliz

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: GUERRA MACEDO Rosario Del Carmen FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 30/09/2022 11:05:19-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: VASQUEZ TORRES Elena Rosa FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 30/09/2022 11:49:38-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: PEÑA FUENTES Rocio Zulema FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 30/09/2022 12:20:20-0500