



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. 662-2023-SUNARP-TR

Lima, 16 de febrero de 2023

APELANTE : **LEONCIO JOSÉ TERREROS GUERRA**
TÍTULO : 2250432 del 3/8/2022.
RECURSO : H.T.D. 22759 del 7/12/2022.
REGISTRO : Predios de Selva Central.
ACTOS : Compraventa y otros.
SUMILLA :

FACULTADES DE REPRESENTANTE

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

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Se solicita la inscripción de la compraventa e independización del lote 19 de la manzana H que forma parte del predio de mayor extensión registrado en la partida electrónica 11002048 del Registro de Predios de Selva Central, que otorga la Cooperativa de Servicios Especiales El Carmen a favor de la sociedad conyugal conformada por Leoncio José Terreros Guerra y Vicenta Flores de Terreros, en mérito al instrumento público que obra en el título archivado 514691 del 8/3/2017. Asimismo, se solicita la transferencia de dominio por sucesión intestada de Vicenta Flores de Terreros en favor de Leoncio José Terreros Guerra y Francisca Terreros Flores, conforme obra en la partida electrónica 11088499 del Registro Sucesiones Intestadas de Selva Central.

Para dicho efecto, se presentó solicitud de independización suscrita por Leoncio José Terreros Guerra y Francisca Terreros Flores, con firmas certificadas el 25/8/2022 por notario de Chanchamayo Jorge Alejandro Lazo Villanueva.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público (e) del Registro de Predios de Selva Central Juan Carlos Arica Dueñas formuló la siguiente observación (la cual se reenumera para un mejor análisis y resolución del caso):

I.- ACTO SOLICITADO: Independización

DOCUMENTOS PRESENTADOS: Solicitud

RESOLUCIÓN No. 662-2023-SUNARP-TR

PARTIDA INVOLUCRADA: P.E. N° 11002048 Registro de Predios

II.- IDENTIFICACIÓN DE DEFECTO(S) - MOTIVACIÓN Y BASE LEGAL QUE SUSTENTA LA OBSERVACIÓN:

Visto, el escrito presentado por el Sr. Leoncio Terreros Guerra de fecha. 28/11/2022 y en aplicación del artículo 33° inciso C.3) del R.G.R.P. (reglas para la calificación registral), y de conformidad con el principio de legalidad, contenido en el numeral V del Título Preliminar del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, se reitera la observación de fecha 22/11/2022 cuyo tenor es:

[1] Del parte notarial que contiene la escritura pública de fecha 10.12.2010 sobre compra venta e independización (título archivado 7896 de fecha 23/06/2010) y partida registral N° 11003938 donde corre inscrita la titular registral Cooperativa de Servicios Especiales El Carmen, se advierte que, su representante Leoncio José Terreros Guerra, se encuentra facultado para transferir solo los Lotes 1 al 7 y 14 de la Manzana H y no el Lote 19 de la misma manzana. **[2]** En tal sentido, como ACTO PREVIO, deberá ampliar las facultades del apoderado el cual deberá estar inscrito en la partida electrónica N° 11003938 del Registro de Personas Jurídicas de la oficina registral de la Selva Central.

*Cabe precisar que el Art. 75° del Código Procesal Civil estipula que: “El otorgamiento de facultades especiales se rige por el principio de literalidad, es decir, NO se presume la existencia de facultades especiales no conferidas explícitamente”.

III.- BASE LEGAL:

- Art. 2011 del Código Civil.
- Art. 32 del RGRP
- Resolución: 189-2010-SLINARP-TR-T de 20/05/210
- Tema: PRINCIPIO DE LITERALIDAD

Tema de Sumilla: PRINCIPIO DE LITERALIDAD El principio que regula el otorgamiento de facultades especiales en los poderes es el de literalidad, según el cual el contenido del poder responde al sentido propio y directo de las palabras, y no con arreglo a acepción lata o figurada.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta el recurso de apelación interpuesto señalando que el recurso de apelación se encuentra fundado en el Código Civil, el Reglamento General de los Registros Públicos, por ser un instrumento público en todos sus extremos que cumple con todos los requisitos. Además, sostiene que mediante el título archivado 14128 de fecha 26/08/2015 se inscribió el lote 15 de la Mz. H.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida registral 110022048 del Registro de Predios de Selva Central (antes ficha 986)

En esta partida se encuentra inscrita la urbanización El Paraíso ubicado en el sector Pampa del Carmen, distrito y provincia de Chanchamayo, departamento de Junín.

RESOLUCIÓN No. 662-2023-SUNARP-TR

En el asiento c-1 de la ficha corre registrado el dominio en favor de la Cooperativa Agraria de Producción Pampa del Carmen LTDA. N° 8.

En el asiento b-2 de la ficha rectificado en los asientos B00071 y B00073 consta inscrita la Resolución de Alcaldía 161-90-MPCH del 24/5/1990, mediante la cual la Municipalidad Provincial de Chanchamayo aprobó los estudios definitivos de habilitación de tierras trazado y lotización de la urbanización El Paraíso, dividida en 17 manzanas (A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, LL, M, Ñ, O, P), en el cual consta el lote 19 de la Mz. H con 169.60 m².

En el asiento b-3 de la ficha consta inscrita la Resolución de Alcaldía N° 385-90-MPCH del 19/12/1990, que resolvió aprobar, entre otros, la venta garantizada de lotes.

En el asiento b-11 de la ficha corre registrada la Resolución de Alcaldía 442-94-MPCH del 2/11/1994 que resolvió entre otros, modificar en parte la Resolución de Alcaldía 385-90-MPCH (artículos 2 y 4) referido a la zonificación de (R-5) vivienda multifamiliar de alta densidad de zonificación (R-3) para el uso de vivienda multifamiliar de densidad media.

En el asiento B00041 se encuentra inscrita la Resolución de Alcaldía 290-2002-MPCH del 19/7/2003, por la cual se resolvió autorizar en vía de regularización la subdivisión de tierras del predio signado como parcela B de la Cooperativa Agraria de Producción Pampa del Carmen LTDA 08, el mismo que tiene un área total de 57,497.71 m², quedando conformado por el sub lote B-1 con 3,330.04 m², el sub lote B-2 con 6,000.04 m² y el sub lote B-3 con 48,164.67 m².

En el asiento C00007 consta inscrito el cambio de denominación del titular registral por Cooperativa de Servicios Especiales El Carmen.

Sobre la partida en mención, obra la anotación de independización de diversos lotes conformantes de la urbanización.

Partida registral 11003938 del Registro de Personas Jurídicas de Selva Central (antes ficha 019)

En esta partida se encuentra inscrita la Cooperativa de Servicios Especiales El Carmen.

En el asiento C00021 consta inscrito que por acta de asamblea general extraordinaria del 27/1/2010, contenida en la escritura pública del 11/3/2010 otorgada ante la notaria de Huancayo Ela Balbín Segovia, se aprobó la modificación total del estatuto, el nombramiento del consejo de administración y consejo de vigilancia por el periodo de 3 años del 27/1/2010 al 27/1/2013, revocación y nombramiento de gerente, y el otorgamiento de poderes en favor de Leoncio José Terreros Guerra. (Título archivado 7896 del 23/6/2010).

RESOLUCIÓN No. 662-2023-SUNARP-TR

En el asiento C00022 obra inscrito el nombramiento del consejo de administración elegido en asamblea general extraordinaria del 10/4/2013.

Partida registral 11088499 del Registro Sucesiones Intestadas de Selva Central

En el asiento A00001 consta inscrita el acta de protocolización del 6/3/2019 otorgada por el notario de Chanchamayo Jarol Leveau Acosta, mediante la cual se declaró como únicos y universales herederos de Vicenta Flores de Terreros, fallecida el 12/12/2016, a su cónyuge supérstite Leoncio José Terreros Guerra y su hija Francisca Terreros Flores.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente el vocal (s) Luis Dandy Esquivel León.

De lo expuesto en el presente 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 este cuente 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 en primera instancia 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 2011¹ 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

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.
(...)

RESOLUCIÓN No. 662-2023-SUNARP-TR

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 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 adquirente 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 de la compraventa e independización del lote 19 de la manzana H que forma parte del predio de mayor extensión registrado en la partida electrónica 11002048 del Registro de Predios de Selva Central, que otorga la Cooperativa de Servicios Especiales El Carmen a favor de la sociedad conyugal conformada por Leoncio José Terreros Guerra y Vicenta Flores de Terreros, en mérito al instrumento público que obra en el título archivado 514691 del 8/3/2017. Asimismo, se solicita la transferencia de dominio por sucesión intestada de Vicenta Flores de Terreros en favor de Leoncio José Terreros Guerra y Francisca Terreros Flores, conforme obra en la partida electrónica 11088499 del Registro Sucesiones Intestadas de Selva Central.

El registrador formuló observación señalando que del parte notarial que contiene la escritura pública del 10/12/2010 sobre compra venta e independización y de la partida 11003938 que tiene como titular registral a la Cooperativa de Servicios Especiales El Carmen, se advierte que su representante Leoncio José Terreros Guerra se encuentra facultado para

RESOLUCIÓN No. 662-2023-SUNARP-TR

transferir solo los lotes 1 al 7 y 14 de la manzana H y no el lote 19 de la misma manzana, por lo que se requiere que como acto previo se amplíen las facultades del apoderado.

En ese sentido, corresponde a esta instancia determinar si el representante de la cooperativa vendedora cuenta con facultades para disponer de su propiedad.

5. De la revisión del título archivado 514691 del 8/3/2017, consta la escritura pública de compraventa e independización del 10/12/2010 otorgada ante el notario de Chanchamayo Jorge Alejandro Lazo Villanueva por la Cooperativa de Servicios Especiales El Carmen en calidad de vendedora a favor de Leoncio José Terreros Guerra y su cónyuge Francisca Terreros Flores en calidad de compradores.

De acuerdo a la introducción del instrumento, comparece a su vez, en representación de la vendedora, el gerente Leoncio José Terreros Guerra, invocando las facultades inscritas en el asiento C00021 de la partida 11003938 del Registro de Personas Jurídicas de Selva Central.

En cuanto a lo que constituye materia de compraventa e independización, en la cláusula primera se estableció que son 4 lotes de terreno urbano: 03, 04, 19 y 20 de la manzana H, urbanización El Paraíso, ubicados en el sector Pampa del Carmen de la ciudad de La Merced, distrito y provincia de Chanchamayo, que forman parte del predio de mayor extensión registrado en la partida electrónica 11002048 del Registro de Predios de Selva Central.

6. Por su parte, la Cooperativa de Servicios Especiales El Carmen se encuentra inscrita en la ficha 019 que continúa en la partida electrónica 11003938 del Registro de Personas Jurídicas de Selva Central.

En el asiento C00021 consta inscrito que por acta de asamblea general extraordinaria del 27/1/2010 contenida en la escritura pública del 11/3/2010 otorgada ante la notaria de Huancayo Ela Balbín Segovia, se aprobó la modificación total del estatuto, el nombramiento del consejo de administración y consejo de vigilancia por el periodo de 3 años del 27/1/2010 al 27/1/2013, revocación y nombramiento de gerente, y el otorgamiento de poderes en favor de Leoncio José Terreros Guerra.

7. En el título archivado 7896 del 23/6/2010, que diera mérito al acotado asiento C00021, apreciamos que en cuanto al poder conferido en favor de Leoncio José Terreros Guerra se indica lo siguiente:

[...]

Acuerdo 09-2010. Otorgamiento de poderes.

Se acordó por unanimidad otorgar facultades en nombre de la Cooperativa, poder amplio y general a sola firma a don: Terreros Guerra, Leoncio José, (...) Aclarándose Que se otorga este poder "NO" en su calidad de miembro del consejo de administración de la

RESOLUCIÓN No. 662-2023-SUNARP-TR

cooperativa, este poder conferido ha sido específicamente a la persona, sin hacer mención al cargo que ocupa; así mismo que no se entienda que ha sido otorgado en uso de sus atribuciones de gobierno, por tanto; este poder podrá seguir vigente una vez vencido el periodo de su mandato para el que fue elegido. **Otorgándose poder a sola firma;** a tenor de los Arts. N° 156° y 167° de la Ley General de Cooperativas; para ejercer a sola firma, **sin reserva ni limitación alguna las siguientes facultades: sobre las propiedades ubicadas en la urbanización Paraíso, Pampa del Carmen, La Merced, del distrito y provincia de Chanchamayo, según el siguiente orden:**

1) Equipamiento urbano privado, educación superficie 8,136.68 m2, (...) inscrito en la partida electrónica N° 11002048, de Propiedad del Registro de la Selva Central.

2) Lotes de la manzana “H” lotes N° 1 al 7 y 14 2,361.90 m2, (...) inscrito en la partida electrónica N° 11002048, de Propiedad del Registro de la Selva Central.

3) Equipamiento urbano privado, mercado superficie 8,272.00 m2, (...) inscrito en la partida electrónica N° 11002048, de Propiedad del Registro de la Selva Central. Previo proyecto en stands la adjudicación a los socios de la cooperativa y venta terceros.

4) Lote de terreno ubicado en la Mz. “H” lote 2 de la urbanización El Paraíso inscrito en la partida electrónica N° 11002048.

5) El terreno ubicado en la Av. Circunvalación frente al equipamiento urbano, educación, superficie 900.01 m2 (...)

Puede realizar para el cumplimiento del encargo los actos siguientes:

a) Vender a terceros y adjudicar a los socios:

b) Disponer de ellos o gravarlos.

c) Celebrar compromiso arbitral.

e) Celebrar los demás actos para los que la ley o el acto jurídico exigen autorización especial.

Así mismo **la Cooperativa se reserva el derecho de vender las demás propiedades ubicadas en el ámbito nacional.**

Este poder también comprende:

Realizar contratos con los profesionales pactando sus honorarios y comisiones, para el expediente técnico del mercado, (proyecto, financiación, construcción; adjudicación y venta de las unidades inmuebles que contenga incluyendo: el suelo, sub suelo y los aires todo cuánto de hecho y por derecho le corresponda sin reserva ni limitación alguna), firmando las minutas, registros notariales, cualquier documento en especial ante las notarías, municipalidades, entidades del estado y privadas, ante la SUNARP, para la consecución de los objetivos, firmará en nombre y representación de la “Cooperativa de Servicios Especiales El Carmen” también lo hará a sola firma con los cheques, letras pagares. Así como también: firmar los certificados de posesión, compra venta en vía de regularización, así como también el Art. 1435 y Ss. del Código Civil peruano, referente a los bienes inmuebles ya descritos líneas arriba de la cooperativa, podrá también: firmar la minuta, escritura pública o cualquier otro documento aclaratorio hasta su inscripción registral; así mismo, hipotecar, anticresar, recibir y realizar donaciones con cargas a satisfacer, comprar terrenos, al contado o a plazos, solicitar para el efecto créditos a la banca privada, realizando operaciones bancarias y/o financieras, es el único encargado de firmar todos los documentos de carácter privado y público, e inclusive aquellos en que se aclaren errores de fondo y forma, para realizar todos los trámites de carácter judicial, administrativo y otros, ante toda institución

RESOLUCIÓN No. 662-2023-SUNARP-TR

pública y privada, haciendo uso eficiente del poder conferido, y del mismo modo puede realizar cualquier tipo de transacciones de orden legal, financiero, administrativo y tributario sin reserva ni limitación. Ud. señor registrador con las formalidades se servirá inscribir estos poderes y las facultades conferidas. El presente poder no podrá ser sustituido total ni parcialmente, bajo sanción de nulidad. (...)

Acuerdo 10-2010. Venta de propiedades.

Por unanimidad se acordó disponer de las propiedades del representado así como gravar sus bienes este encargo comprende:

f) Vender a terceros y adjudicar a los socios;

g) Disponer de ellos o gravarlos.

h) Celebrar transacciones.

i) Celebrar compromiso arbitral.

j) Celebrar los demás actos para los que la ley o el acto jurídico exigen autorización especial.

Sobre las propiedades ubicadas en la urbanización Paraíso, Pampa del Carmen, La Merced, del distrito y provincia de Chanchamayo según el siguiente orden:

a) Equipamiento urbano privado, educación superficie 8,136.68 m2, (...) inscrito en la partida electrónica N° 11002048, de Propiedad del Registro de la Selva Central.

b) Lotes de la manzana “H” lotes N° 1 - 7 y 14 2,361.90 m2, (...) inscrito en la partida electrónica N° 11002048, de Propiedad del Registro de la Selva Central.

c) Equipamiento urbano privado, mercado superficie 8,272.00 m2, (...) inscrito en la partida electrónica N° 11002048, de Propiedad del Registro de la Selva Central. Previo proyecto en stands la venta se realizará por adjudicación a los socios de la cooperativa.

d) Lote de terreno ubicado en la Mz. “H” lote 2 de la urbanización El Paraíso inscrito en la partida electrónica N° 11002048.

e) El terreno ubicado en la Av. Circunvalación frente al equipamiento urbano, educación, superficie 900.01 m2 (...)

Así mismo **la Cooperativa se reserva el derecho de vender las demás propiedades ubicadas en el ámbito nacional.** Este acuerdo a tenor del Art. N° 156 y 167° del Código Civil, se inscribirá en el Registro de Personas Jurídicas y Propiedad del Registro de la Selva Central.

(...) (El resaltado es nuestro).

8. A tenor de lo expuesto, tenemos que por acta de asamblea general, la cooperativa otorgó poderes en favor de Leoncio José Terreros Guerra, para que en su calidad de persona natural pueda a sola firma, disponer de determinados bienes.

En ese sentido, el poder restringe sus alcances identificando los bienes de la cooperativa que podrán ser materia de disposición por el apoderado: el área destinada a educación, mercado, lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 14 de la manzana H y al terreno ubicado en la Av. Circunvalación, todos ubicados en la urbanización Paraíso, Pampa del Carmen, La Merced del distrito y provincia de Chanchamayo.

Es claro, entonces, que este poder no incluye la disposición de otros inmuebles diferentes a los descritos (como el lote 19 de la manzana H), más aún si se tiene en consideración que la cooperativa ha dejado

RESOLUCIÓN No. 662-2023-SUNARP-TR

expresa constancia de reservarse el derecho de vender sus demás propiedades.

9. Para inscribir actos de disposición celebrados a través del representante de una cooperativa se requiere acreditar que este cuente con facultades suficientes y vigentes a la fecha de otorgamiento de los referidos actos.

De acuerdo al título presentado, Leoncio José Terreros Guerra en representación de la Cooperativa de Servicios Especiales El Carmen, otorgó la transferencia en propiedad del lote 19 de la manzana H de la urbanización El Paraíso ubicado en el sector Pampa del Carmen, distrito y provincia de Chanchamayo, departamento de Junín, sin embargo, conforme se ha podido verificar del antecedente registral, carece de facultades para ello.

En consecuencia, corresponde **confirmar el numeral 1 de la observación** formulada.

10. Cabe precisar que esta Sala ha revisado la partida registral 11003938 del Registro de Personas Jurídicas de Selva Central, correspondiente a la Cooperativa de Servicios Especiales El Carmen, así como el título archivado 14128 de fecha 26/08/2015 (mediante el cual el recurrente sustenta su recurso impugnatorio) y hemos podido evidenciar que no consta documentación alguna referida a la ampliación de facultades a favor de Leoncio José Terreros Guerra para celebrar el acto de disposición vinculado al lote 19 de la Mz. H materia de rogatoria.

Además, es importante precisar que una de las garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos es la autonomía de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones registrales², por lo que los errores en la calificación registral de determinados títulos no pueden ser considerados como criterios que deban seguir emulando las instancias registrales, pues su actuación debe llevarse a cabo bajo el respeto irrestricto de la Constitución, la ley y el derecho (principio de legalidad)³.

En ese sentido, corresponde desestimar lo alegado por el recurrente sobre este extremo.

11. Ahora bien, en cuanto al segundo punto de la observación, la primera instancia ha señalado que deberá inscribirse como acto previo la ampliación de facultades del apoderado en la partida registral de la Cooperativa de Servicios Especiales El Carmen.

Al respecto, la Primera Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas establece lo siguiente:

² Así lo establece el literal a) del artículo 4 de la Ley 26366.

³ Contemplado en el numeral 1.1 del artículo IV del Título Preliminar del TUO de la Ley 27444.

RESOLUCIÓN No. 662-2023-SUNARP-TR

Primera.- Verificación de la representación de la persona jurídica

Cuando en el acto a inscribir intervenga el representante de la persona jurídica con poder inscrito en la partida registral, el Registrador verificará los alcances de sus facultades y vigencia a través del sistema informático. Excepcionalmente, cuando la persona jurídica se encuentre inscrita en una Oficina Registral distinta y, por la extensión de la partida el sistema informático no permita visualizarla de manera oportuna, o cuando sea indispensable recurrir al título archivado, el Registrador solicitará a la gerencia de personas jurídicas o a la gerencia registral de la Oficina Registral en la que se encuentra inscrita la persona jurídica, que disponga la expedición, por el Registrador o abogado certificador competente, del certificado que acredite la vigencia de la representación invocada.

La solicitud a que se refiere el párrafo anterior será formulada por correo electrónico u otro medio que permita confirmar la recepción, debiendo ser atendida en el plazo máximo de tres días.

Cuando en el acto a inscribir intervenga un representante de la persona jurídica con poder no inscrito en la partida registral, bastará que se adjunte al título la documentación necesaria para que el Registrador efectúe la verificación de la representación voluntaria, conforme lo dispone el inciso g) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos. El Registrador no requerirá la inscripción previa del acto de representación voluntaria. [Énfasis agregado].

En virtud de lo indicado, para inscribir actos en el Registro de Predios que hayan sido realizados por medio de representantes de una persona jurídica, en principio, se verificará 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.

12. Debe tenerse en cuenta que los actos celebrados por las personas jurídicas son ejecutados a través de representantes que forman parte de sus órganos sociales (representación orgánica) o a través de apoderados (representación voluntaria). Por estos últimos debe entenderse a aquellos que actúan en nombre de la persona jurídica en virtud de haber recibido facultades para un determinado encargo, y no como parte de un órgano.

La citada disposición complementaria y final hace una diferencia en la calificación cuando se trata de la representación orgánica de la persona jurídica y la representación voluntaria de esta, pues la primera se verifica de la consulta a la partida de la persona jurídica, mientras que en la segunda puede presentarse documentación que acredite la representación sin necesidad de que esta figure inscrita en el Registro.

En conclusión, es posible que el representante de una persona jurídica actúe en nombre de esta sin necesidad de que inscriba previamente su representación, siempre que sea representación voluntaria, pues de tratarse del ejercicio de la representación orgánica que ostenta algún integrante del órgano directivo, sí se requiere de la inscripción en el Registro de Personas Jurídicas.

RESOLUCIÓN No. 662-2023-SUNARP-TR

En ese sentido, toda vez que en el presente caso nos encontramos frente a una representación voluntaria, no es necesario que se inscriba como acto previo la ampliación de facultades a favor de don Leoncio José Terreros Guerra, pudiendo adjuntarse la documentación necesaria para que el Registrador efectúe la verificación de la representación voluntaria. En consecuencia, **se revoca este segundo punto de la observación formulada por la primera instancia.**

Con la intervención de la vocal Rocío Zulema Peña Fuentes autorizada según Resolución 009-2023-SUNARP/PT del 16/01/2023.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR el numeral 1 la observación formulada por la primera instancia y **REVOCAR** el numeral 2, conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO

Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

ROCÍO ZULEMA PEÑA FUENTES

Vocal (s) del Tribunal Registral

LUIS DANDY ESQUIVEL LEÓN

Vocal (s) del Tribunal Registral

P.LA