



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN No. - 443 - 2021-SUNARP-TR-L Lima, 05 de marzo 2021

**APELANTE** : **JONATHAN ANTONIO CAMPOS BAZÁN**  
**TÍTULO** : N° 1999485 del 4/11/2020.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 000026 del 18/1/2021.  
**REGISTRO** : Predios de Lima.  
**ACTO** : Levantamiento de reserva de dominio.  
**SUMILLA(s)** :

#### FACULTADES DE REPRESENTANTES

Para inscribir actos celebrados a través de representante, corresponde verificar si éste cuenta con facultades suficientes y vigentes a la fecha de celebración del acto.

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

Mediante el título venido en grado de apelación se solicitó la inscripción de levantamiento de reserva de dominio que otorgó Edificaciones El Pacífico S.A. a favor de Vanessa Poppe Medina, representada por Javier Pardo Olazábal y José Antonio Vallarino Vinatea, respecto del inmueble registrado en la partida electrónica N° 11156701 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto, se presentó la siguiente documentación:

- Solicitud suscrita por Jonathan Antonio Campos Bazán, el 2/11/2020.
- Parte notarial de la escritura pública de cancelación de saldo parcial, levantamiento de hipoteca legal y levantamiento de reserva de dominio del 2/8/2001, otorgada por notaria de Lima Ramon Espinosa Garreta.
- Copia del título archivado N° 887894 del 3/10/2012.

Con el reingreso del 18/11/2020, se adjuntó:

- Escrito de subsanación suscrito por Jonathan Antonio Campos Bazán, el 18/11/2020.

Con el reingreso del 23/12/2020, se adjuntó:



## RESOLUCIÓN No. - 443 - 2021-SUNARP-TR-L

- Escrito de subsanación suscrito por Jonathan Antonio Campos Bazán, el 23/12/2020.

### II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Lima, Ricardo Luna Vallejos, formuló observación en los siguientes términos:

"Revisado el escrito presentado en vía de subsanación se cumple con señalar que si bien es cierto según el artículo 14 de la Ley General de Sociedades, señala que el nombramiento del representante de la sociedad surte efectos desde su aceptación expresa o desde que los representantes desempeñan la función o ejercen tales poderes; sin embargo, ello no desvirtúa ni acredita que los nuevos representantes nombrados en el Asiento C00005 la Partida 00013064 hayan o no ejercido su función y así determinar desde cuando surten efectos. Por tanto, en sede Registral sólo consta los nombramientos de cargos y otorgamiento de poderes en función a lo que obra en los antecedentes registrales (asientos registrales). En tal sentido, se cumple con señalar que las aclaraciones al respecto no levantan las observaciones formuladas.

Por tanto, se reitera la esquila de observación de fecha 24/11/2020:

"Revisada la Partida 00013064 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, se verifica que Javier Pardo Olazábal no se encuentra facultado para suscribir el instrumento público sobre cancelación de precio (compraventa) en firma conjunta con el Gerente General José Antonio Vallarino Vinatea.

Lo antedicho, en virtud del Asiento C00005 (Página 15), en el cual el señor Javier Pardo Olazábal ya no ostenta la calidad de Director a la fecha de la celebración del presente acto. Por lo tanto, deberá intervenir representante debidamente facultado ratificando la presente transferencia.

Se deja constancia que la facultad descrita en el numeral 8 de las facultades de Gerente General que obra inscrita en el Asiento B00001 de la mencionada partida registral al cual se hace referencia en su escrito; se refiere estrictamente a "ordenar pagos y cobros" mas no a la cancelación de saldo de precio en el cual Edificaciones El Pacifico S.A. transfiere el inmueble vía compraventa. Asimismo, téngase en cuenta lo dispuesto en el artículo 156 del Código Civil, en el que consta que para disponer de la propiedad del representado o gravar sus bienes, se requiere que el encargo conste en forma indubitable.

Base Legal: Arts. 162 y 2011 del C.C., Arts. 32 y 40 del TUO del RGRP Art. 48 del D.Leg. 1049."

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso señalando, entre otros, lo siguiente:

**RESOLUCIÓN No. - 443 - 2021-SUNARP-TR-L**

- Verificada la información registral contenida en la partida N° 00013064 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, podemos advertir que a la fecha de suscripción de la escritura pública de levantamiento de reserva de dominio del 2/8/2001, el Sr. Javier Pardo Olazábal figuraba como director de la empresa Edificaciones El Pacífico S.A. con facultades vigentes, tal como se aprecia en el asiento C00004 de la partida en mención.
- Se tiene que la remoción de los representantes de la empresa Edificaciones El Pacífico S.A. fue inscrita en el asiento C00005 el 27/11/2001. En ese sentido, el Notario Público de Lima calificó el acto contenido en la escritura pública del 2/8/2001 y determinó que, de conformidad con la información registral que constaba en ese momento en la partida de la empresa, la representación se ejercía correctamente por los representantes que intervenían en el acto jurídico.
- En consecuencia, podemos establecer que la escritura pública de levantamiento de reserva de dominio se otorgó de conformidad con los principios de legitimación y fe pública registral, puesto que se calificó basado en la confianza de la información que obrara en el Registro.
- Así, el asiento C00004 se presume válido y eficaz mientras no haya sido rectificado judicialmente. Por lo tanto, mantiene su vigencia hasta que se inscribe el asiento C00005, esto es, hasta el 27/11/2001. Además, incluso considerando que el asiento C00005 surte efectos desde la fecha de presentación del título (20/11/2001) la escritura pública materia de análisis resulta ser anterior, siendo válida y eficaz.
- Por otro lado, cabe indicar que de conformidad con el artículo 14 de la Ley General de Sociedades el nombramiento de representantes no es automático, puesto que se requiere del cumplimiento de los requisitos contemplados en dicha norma jurídica. El referido dispositivo legal señala que el nombramiento de representantes surte efectos a partir de que éstos aceptan de manera expresa el cargo, o desde el día en que lo ejercen, lo cual no ha sido verificado en el presente caso. Sin embargo, el registrador presume que el nombramiento inscrito en el asiento C00005 surte efectos desde la fecha fijada en la junta general (30/7/2001) pese a que no existe fe notarial de esta afirmación.
- En lo referente a las facultades del gerente general, el artículo 189<sup>1</sup> de la Ley General de Sociedades en su numeral 1) señala que el gerente general se encuentra facultado para celebrar todo tipo de actos relativos al objeto social de la empresa. En tal sentido, podemos establecer que el solo hecho de ejercer dicho cargo implica que cuenta con las facultades estipuladas en el dispositivo legal en mención.

---

<sup>1</sup> Las facultades del gerente general se encuentran reguladas en el artículo 188 de la Ley General de Sociedades.



## RESOLUCIÓN No. - 443 - 2021-SUNARP-TR-L

- Ahora, siendo que Edificaciones El Pacífico S.A. es una empresa que se dedica al rubro inmobiliario podemos establecer que la suscripción de la escritura pública de levantamiento de reserva de dominio es un acto que se circunscribe al objeto social de la empresa. Por lo tanto, siendo que el gerente general a sola firma se encuentra autorizado para suscribir y realizar cualquier acto jurídico que forme parte del objeto social, y que, Edificaciones El Pacífico S.A. es una empresa inmobiliaria que se dedica la comercialización de inmuebles, podemos establecer que el mismo se encuentra debidamente facultado para la suscripción del levantamiento rogado, pues este es un acto relativo a su objeto social.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

#### **Partida electrónica N° 11156701 del Registro de Predios de Lima**

En la partida citada se registró el Dpto. N° 801-C, constituido sobre la edificación ubicada calle Malecón Gran Almirante del Perú Miguel Grau Seminario N° 260, en el distrito de Chorrillo, provincia y departamento de Lima, con un 2.3141% de porcentaje de participación sobre las zonas comunes, a favor de Edificaciones El Pacífico S.A.

En el asiento D00002 se registró el pacto de reserva de propiedad otorgado por Edificaciones El Pacífico S.A. en favor de Vanessa Poppe Medina, en mérito al contrato de compraventa celebrado mediante escritura pública del 16/3/2000 otorgada por notario de Lima Ramon Espinoza Garreta. (Título archivado N° 887894 del 3/10/2012).

#### **Ficha N° 23028 que continúa en la partida electrónica N° 00013064 del Registro de Sociedades de Lima**

En la citada partida consta registrada la empresa denominada: "Edificaciones El Pacífico S.A."

En el asiento 1-a) corre inscrito el nombramiento de **José Antonio Vallarino Vinatea** como **gerente general** de la sociedad, a quien se le otorga adicionalmente ejercer conjuntamente con cualquiera de los directores las siguientes facultades: celebrar contratos y convenios mercantiles civiles, bancarios, arbitrales, compromisos de toda naturaleza, comprar, enajenar toda clase de bienes muebles e inmuebles, arrendar, hipotecar, preñar, usufrutuar toda clase de bienes muebles e inmuebles, realizar toda clase de operaciones bancarias. (Título archivado N° 173991 del 12/12/1995).



## RESOLUCIÓN No. - 443 - 2021-SUNARP-TR-L

En el asiento C00001 se inscribió el acta de junta general de accionistas del 18/3/1998 acordándose nombrar al siguiente directorio:

- **Presidente: Javier Pardo Olazábal.**
  - **Director:** Gian Nicola Tealdo Cogozzo.
  - **Director:** José Luis Silva Carramiñaña.
  - **Director:** Manuel Bartolome Ferreyros Peña.
  - **Director:** Bernardo Adolfo Pérez Alzamora.
- (Título archivado N° 119741 del 17/7/1998).

En el asiento B00001 se inscribió el acta de junta general de accionistas del 18/3/1998 en la cual se acordó la adecuación del estatuto de la empresa a la Ley N° 26887 – Ley General de Sociedades.  
(Título archivado N° 119741 del 17/7/1998).

En el asiento C00002 consta la inscripción del acta de sesión de directorio del 10/3/1999 donde se acordó la renuncia de José Luis Silva Carramiñaña y el nombramiento de Luis Fernando Lamas Carretero al cargo de director, quedando conformado el directorio de la siguiente manera:

- **Presidente: Javier Pardo Olazábal.**
  - **Director:** Gian Nicola Tealdo Cogozzo.
  - **Director:** Manuel Bartolomé Ferreyros Peña.
  - **Director:** Bernardo Adolfo Pérez Alzamora.
  - **Director:** Luis Fernando Lamas Carretero.
- (Título archivado N° 86518 del 28/5/1999).

En el asiento C00003 (rectificado en el asiento D00003) consta el acta de junta general del 15/11/1999 mediante la cual se acordó – entre otros- facultar a los directores **Javier Pardo Olazábal**, Manuel Bartolomé Ferreyros Peña, Bernardo Adolfo Pérez Alzamora, Gian Nicola Tealdo Cogozzo y Luis Fernando Lamas Carretero, para que actuando indistintamente cualesquiera uno de ellos **en forma conjunta con el gerente general José Antonio Vallarino Vinatea** gocen de las siguientes atribuciones: a) Celebrar contratos y convenios mercantiles, civiles, bancarios, arbitrales y compromisos de toda naturaleza: tratar y transigir toda clase de negocios; comprar, enajenar toda clase de bienes e inmuebles a nombre de la empresa, con excepción de la venta de aquellos bienes que constituyen activos necesarios para el desarrollo de las actividades sociales; arrendar, subarrendar, enajenar, hipotecar, preñar, dar en uso, usufructo o anticresis activa o pasivamente toda clase de bienes muebles e inmuebles; celebrar contratos de seguros de cualquier clase y endosarlos. (...).

(Título archivado N° 214435 del 23/12/1999).



## RESOLUCIÓN No. - 443 - 2021-SUNARP-TR-L

En el asiento C00004 corre registrada la junta general de accionistas del 11/4/2000 donde se acordó la renuncia de Bernardo Adolfo Pérez y el nombramiento de Patricio Enrique Muñoz Molina al cargo de director, quedando conformado el directorio de la siguiente manera:

- **Presidente: Javier Pardo Olazábal.**
- **Director:** Gian Nicola Tealdo Cogozzo.
- **Director:** Manuel Bartolomé Ferreyros Peña.
- **Director:** Luis Fernando Lamas Carretero.
- **Director:** Patricio Enrique Muñoz Molina.  
(Título archivado N° 187219 del 16/10/2000).

En el asiento C00005 consta la inscripción – entre otros- de los acuerdos adoptados mediante junta general de accionistas del 30/7/2001, donde se eligió al directorio para el periodo 2001-2004 el cual estaría conformado de la siguiente manera:

- **Presidente:** Christian Harmsen Díaz.
- **Director:** Gian Nicola Tealdo Cogozzo.
- **Director:** Luis Fernando Lamas Carretero
- **Director:** Patricio Enrique Muñoz Molina.
- **Director:** Fernando Sergio Rodríguez Marquina.  
(Título archivado N° 213913 del 20/11/2001).

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Daniel Edward Tarrillo Monteza.

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

- Si en el presente caso, los apoderados cuentan con facultades suficientes y vigentes para celebrar actos en nombre de la sociedad.

### VI. ANÁLISIS

1. Mediante el título venido en grado se solicitó se solicitó la inscripción de levantamiento de reserva de dominio que otorgó Edificaciones El Pacífico S.A. a favor de Vanessa Poppe Medina, representada por Javier Pardo Olazábal y José Antonio Vallarino Vinatea, respecto del inmueble registrado en la partida electrónica N° 11156701 del Registro de Predios de Lima.



## RESOLUCIÓN No. - 443 - 2021-SUNARP-TR-L

La primera instancia denegó la inscripción señalando que, los apoderados Javier Pardo Olazábal y José Antonio Vallarino Vinatea no cuenta con facultades suficientes para celebrar el levantamiento de reserva solicitado en representación de la empresa, por lo que a efectos de inscribir el acto rogado deberán intervenir los representantes debidamente facultados y ratificar a través de nuevo instrumento público el referido acto jurídico.

En tal sentido, corresponde a la presente instancia evaluar los alcances de la representación de Javier Pardo Olazábal y José Antonio Vallarino Vinatea en nombre de la sociedad.

**2.** La calificación registral es la evaluación que las instancias registrales realizan para determinar el acceso de los títulos al Registro, la que importa la verificación de la validez del acto, la capacidad de las partes y la legalidad de los documentos en cuya virtud se realiza la inscripción.

El artículo 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos establece los alcances de la calificación precisando en el inciso g) lo siguiente:

“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”.

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.** Cabe señalar al respecto, que los actos jurídicos pueden ser realizados directamente por el interesado o mediante representante. Tratándose de personas jurídicas, los actos son realizados a través de representantes que forman parte de sus órganos sociales o a través de apoderados.

Tratándose de una sociedad anónima ordinaria, los órganos de administración son el directorio y la gerencia, correspondiendo al primero de ellos las facultades de gestión y de representación legal necesarias para la administración de la sociedad dentro de su objeto, con excepción de los asuntos que la ley o el estatuto atribuyan a la junta general, de conformidad con el artículo 172 de la Ley General de Sociedades (en adelante LGS).

Con relación al gerente, salvo disposición distinta del estatuto o acuerdo expreso de la junta general o del directorio, se presume conforme al artículo 188 de la LGS, que goza de las atribuciones descritas en el



## RESOLUCIÓN No. - 443 - 2021-SUNARP-TR-L

mismo, entre las que se encuentra celebrar y ejecutar los actos y contratos ordinarios correspondientes al objeto social.

4. Ahora bien, los actos que celebre la sociedad también pueden ser otorgados por apoderados, debiendo entenderse por estos a aquellas personas que actúan en su nombre en virtud de haber recibido facultades para un determinado encargo y no como parte de algún órgano de la persona jurídica.

Al respecto, el artículo 12 de la LGS al establecer los alcances de la representación señala que la sociedad está obligada hacia aquellos con quienes ha contratado y frente a terceros de buena fe por los actos de sus representantes celebrados dentro de los límites de las facultades que les haya conferido, aunque tales actos comprometan a la sociedad a negocios u operaciones no comprendidos dentro de su objeto social.

5. Considerando que los actos de representación voluntaria son relevantes para conocimiento de terceros, a fin de la eventual contratación de estos con la sociedad, el artículo 14 de la LGS prevé su inscripción, disponiendo que el otorgamiento de poderes por la sociedad surte efecto desde su aceptación expresa o desde que las referidas personas desempeñan la función o ejercen tales poderes. Añade dicha norma que las inscripciones se realizan en el Registro del lugar del domicilio de la sociedad por el mérito de copia certificada de la parte pertinente del acta donde conste el acuerdo válidamente adoptado por el órgano social competente. No se requiere inscripción adicional para el ejercicio del cargo o de la representación en cualquier otro lugar.

Estando a lo expuesto, tratándose de representación voluntaria de las sociedades por la cual otorguen facultades a los apoderados nombrados por ella a través de sus órganos sociales, corresponde verificar los alcances de las atribuciones que se les ha conferido, así como las condiciones de su ejercicio, en caso de encontrarse establecidas, según conste en la partida registral de la sociedad, salvo esto último si se trata del ejercicio de poderes no inscritos, conforme al artículo 17<sup>2</sup> de la LGS, en cuyo caso, bastará para la inscripción del acto rogado que se inserte el poder en virtud del cual se actúa.

6. En el presente caso, conforme a lo señalado en la escritura pública de cancelación de saldo parcial, levantamiento de hipoteca legal y levantamiento de reserva de dominio del 2/8/2001, Edificaciones El

---

<sup>2</sup>**Artículo 17.- Ejercicio de poderes no inscritos**

Cuando un acto inscribible se celebra mediante representación basta para su inscripción que se deje constancia o se inserte el poder en virtud del cual se actúa.





## RESOLUCIÓN No. - 443 - 2021-SUNARP-TR-L

Pacífico S.A. actúa representada por Javier Pardo Olazábal y José Antonio Vallarino Vinatea, según poderes que corren inscritos en la ficha N° 123028 (actualmente partida N° 00013064) del Registro de Sociedades de Lima.

Revisada la citada partida, podemos advertir la siguiente información:

- En el asiento 1-a) corre inscrito el nombramiento de **José Antonio Vallarino Vinatea** como **gerente general** de la sociedad, a quien se le otorga adicionalmente ejercer conjuntamente con cualquiera de los directores las siguientes facultades: celebrar contratos y convenios mercantiles civiles, bancarios, arbitrales, compromisos de toda naturaleza, comprar, enajenar toda clase de bienes muebles e inmuebles, arrendar, hipotecar, preñar, usufrutuar toda clase de bienes muebles e inmuebles, realizar toda clase de operaciones bancarias.  
(Título archivado N° 173991 del 12/12/1995).
- En el asiento C00001 se inscribió el acta de junta general de accionistas del 18/3/1998 acordándose nombrar al siguiente directorio:
  - **Presidente: Javier Pardo Olazábal.**
  - **Director:** Gian Nicola Tealdo Cogozzo.
  - **Director:** José Luis Silva Carramiñaña.
  - **Director:** Manuel Bartolomé Ferreyros Peña.
  - **Director:** Bernardo Adolfo Pérez Alzamora.(Título archivado N° 119741 del 17/7/1998).
- En el asiento B00001 se inscribió el acta de junta general de accionistas del 18/3/1998 en la cual se acordó **la adecuación del estatuto de la empresa a la Ley N° 26887 – Ley General de Sociedades.**  
(Título archivado N° 119741 del 17/7/1998).
- En el asiento C00002 consta la inscripción del acta de sesión de directorio del 10/3/1999 donde se acordó la renuncia de José Luis Silva Carramiñaña y el nombramiento de Luis Fernando Lamas Carretero al cargo de director, quedando conformado el directorio de la siguiente manera:
  - **Presidente: Javier Pardo Olazábal.**
  - **Director:** Gian Nicola Tealdo Cogozzo.
  - **Director:** Manuel Bartolomé Ferreyros Peña.
  - **Director:** Bernardo Adolfo Pérez Alzamora.
  - **Director:** Luis Fernando Lamas Carretero.(Título archivado N° 86518 del 28/5/1999).
- En el asiento C00003 (rectificado en el asiento D00003) consta el acta de junta general del 15/11/1999 mediante la cual se acordó – entre otros- facultar a los directores **Javier Pardo Olazábal**, Manuel Bartolomé Ferreyros Peña, Bernardo Adolfo Pérez Alzamora, Gian Nicola Tealdo Cogozzo y Luis



## RESOLUCIÓN No. - 443 - 2021-SUNARP-TR-L

Fernando Lamas Carretero, para que actuando indistintamente cualesquiera uno de ellos **en forma conjunta con el gerente general José Antonio Vallarino Vinatea** gocen de las siguientes atribuciones: a) Celebrar contratos y convenios mercantiles, civiles, bancarios, arbitrales y compromisos de toda naturaleza: tratar y transigir toda clase de negocios; comprar, enajenar toda clase de bienes e inmuebles a nombre de la empresa, con excepción de la venta de aquellos bienes que constituyen activos necesarios para el desarrollo de las actividades sociales; arrendar, subarrendar, enajenar, hipotecar, preñar, dar en uso, usufructo o anticresis activa o pasivamente toda clase de bienes muebles e inmuebles; celebrar contratos de seguros de cualquier clase y endosarlos. (...).  
(Título archivado N° 214435 del 23/12/1999).

- En el asiento C00004 corre registrada la junta general de accionistas del 11/4/2000 donde se acordó la renuncia de Bernardo Adolfo Pérez y el nombramiento de Patricio Enrique Muñoz Molina al cargo de director, quedando conformado el directorio de la siguiente manera:

- **Presidente: Javier Pardo Olazábal.**
  - **Director:** Gian Nicola Tealdo Cogozzo.
  - **Director:** Manuel Bartolomé Ferreyros Peña.
  - **Director:** Luis Fernando Lamas Carretero.
  - **Director:** Patricio Enrique Muñoz Molina.
- (Título archivado N° 187219 del 16/10/2000).

- En el asiento C00005 consta la inscripción – entre otros- de los acuerdos adoptados mediante junta general de accionistas del 30/7/2001, donde se eligió al directorio para el periodo 2001-2004 el cual estaría conformado de la siguiente manera:

- **Presidente:** Christian Harmsen Díaz.
  - **Director:** Gian Nicola Tealdo Cogozzo.
  - **Director:** Luis Fernando Lamas Carretero
  - **Director:** Patricio Enrique Muñoz Molina.
  - **Director:** Fernando Sergio Rodríguez Marquina.
- (Título archivado N° 213913 del 20/11/2001).

7. Conforme a lo anteriormente expuesto, notamos en el asiento C00003<sup>3</sup> el otorgamiento de facultades conjuntas en favor del gerente general José Antonio Vallarino Vinatea y los miembros del directorio (entre ellos, Javier Pardo Olazábal), en mérito del título archivado 214435 del 23/12/1999, que contiene la junta general de accionistas del 15/11/1999, donde se aprobó el siguiente acuerdo:

“(…)

facultar a los directores **Javier Pardo Olazábal**, Manuel Bartolomé Ferreyros Peña, Bernardo Adolfo Pérez Alzamora, Gian Nicola Tealdo

---

<sup>3</sup> Rectificado en el asiento D000033 de la partida N° 0013064 del registro de Sociedades de Lima.

**RESOLUCIÓN No. - 443 - 2021-SUNARP-TR-L**

Cogozzo y Luis Fernando Lamas Carretero, para que actuando indistintamente cualesquiera uno de ellos **en forma conjunta con el gerente general José Antonio Vallarino Vinatea** gocen de las siguientes atribuciones: a) **Celebrar contratos y convenios mercantiles, civiles, bancarios, arbitrales y compromisos de toda naturaleza: tratar y transigir toda clase de negocios; comprar, enajenar toda clase de bienes e inmuebles a nombre de la empresa**, con excepción de la venta de aquellos bienes que constituyen activos necesarios para el desarrollo de las actividades sociales; arrendar, subarrendar, enajenar, hipotecar, preñar, dar en uso, usufructo o anticresis activa o pasivamente toda clase de bienes muebles e inmuebles; celebrar contratos de seguros de cualquier clase y endosarlos. (...) m) Cobrar las cantidades que se adeuden a la sociedad y exigir la entrega de los bienes muebles e inmuebles que le pertenezcan o cuya posesión corresponda a la sociedad y **otorgar recibos, cancelaciones** y finiquitos, (...).”  
(El resaltado es nuestro)

A partir de la lectura del otorgamiento de poder transcrito, podemos afirmar que se faculta a gerente general José Antonio Vallarino Vinatea para que de manera conjunta con el director Javier Pardo Olazábal, para la firma de contratos de toda naturaleza, entre ellos, los contratos de transferencia de bienes muebles e inmuebles de propiedad de la empresa a favor de terceros.

Adicionalmente a ello, en el tenor del poder, se indica que podrán cobrar las cantidades que se adeuden a la sociedad y otorgar cancelaciones. En tal sentido, esta Sala considera que el contenido del poder abarca la facultad de firmar el levantamiento de reserva de dominio.

En consecuencia, podemos concluir que el gerente general José Antonio Vallarino Vinatea y el director Javier Pardo Olazábal sí contó con facultades para suscribir la escritura pública adjuntada.

**8.** Ahora bien, la primera instancia señala que en virtud del asiento C00005 se advierte que el señor Javier Pardo Olazábal ya no ostenta la calidad de director a la fecha de celebración del presente acto, por lo tanto, no se encuentra facultado para la celebración de la escritura pública de levantamiento de reserva de dominio del **2/8/2001**.

Al respecto, verificado los antecedentes registrales [**véase numeral 6**] se advierte que en el asiento C00005 consta la inscripción del nuevo directorio de la sociedad elegido para el periodo 2001-2004, del cual el señor Javier Pardo Olazábal no forma parte, inscripción que fuera efectuada en mérito al **título archivado N° 213913 del 20/11/2001**.



## RESOLUCIÓN No. - 443 - 2021-SUNARP-TR-L

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 RGRP, se puede afirmar que el acuerdo del nombramiento del directorio antes indicado es efectivo desde el **20/11/2001**, fecha del asiento de presentación que dio mérito a la inscripción del nombramiento del directorio.

Por lo tanto, podemos determinar que a la fecha de celebración de la escritura pública de levantamiento de reserva de dominio (**2/8/2001**) el señor Javier Pardo Olazábal aún ostentaba el cargo de director de la sociedad, pues el nombramiento del nuevo directorio sería efectivo desde el **20/11/2001**.

En consecuencia, habiéndose determinado que el gerente general José Antonio Vallarino Vinatea y el director Javier Pardo Olazábal sí cuenta con facultades para suscribir la escritura pública adjuntada **corresponde revocar la observación formulada** por el registrador.

Estando a lo acordado por unanimidad;

### VII. RESOLUCIÓN

**REVOCAR** la **observación** formulada por el registrador público del Registro de Predios de Lima, al título mencionado en el encabezado, y **disponer su inscripción** conforme a los fundamentos vertidos en la presente resolución, previo pago de los derechos registrales que correspondan.

**Regístrese y comuníquese.**

FDO  
DANIEL EDWARD TARRILLO MONTEZA  
Presidente de la Segunda Sala  
ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES  
ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO