



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 653 - 2021-SUNARP-TR

Lima, 18 de junio de 2021

APELANTE : **HONORINA HUALLPARIMACHI COLLATUPA.**
TÍTULO : N° 989861 del 19/4/2021.
RECURSO : Escrito presentado el 27/5/2021.
REGISTRO : Predios de Cusco.
ACTO : Adjudicación de cuotas ideales.
SUMILLA(s) :

REPRESENTACIÓN CONCEDIDA A VARIOS REPRESENTANTES

La forma de intervención en la representación concedida a varios representantes de una persona jurídica está regulada en el acto de apoderamiento o en su estatuto.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicitó la inscripción de adjudicación que otorgó Asociación Pro-Vivienda Barrio de Santa Ana representada por Elizabeth Ccahua Marcavillaca a favor de Honorina Huallparimachi Ccollatupa y Jesús Victoria Huallparimachi Ccollatupa, respecto del inmueble registrado en la partida electrónica N° 02024872 del Registro de Predios de Cusco.

Para tal efecto, se presentó la siguiente documentación:

- Parte notarial de la escritura pública N° 6877 del 28/12/2019, otorgada por notario del Cusco Jorge Oswaldo Bustamante Aragón.
- Copia de la Resolución N° 026-2021-CNCMD del 20/2/2021.

Con el reingreso del 4/5/2021, se adjuntó:

- Escrito de reconsideración suscrito por Honorina Huallparimachi Ccollatupa.
- Copia informativa del parte notarial de la escritura pública N° 6889 del 28/12/2019 otorgada por notario del Cusco Jorge Oswaldo Bustamante Aragón, expedida el 29/4/2021.
- Testimonio de la escritura pública N° 6877 28/12/2019 otorgada por notario del Cusco Jorge Oswaldo Bustamante Aragón.



RESOLUCIÓN No. - 653 - 2021-SUNARP-TR

- Copia informativa de la partida N° 02024872 del Registro de Predios de Cusco, expedida el 29/4/2021.
- Copia de la partida N° 11010888 del Registro de Personas Jurídicas de Cusco, certificada por María Celia Concha Camacho certificadora de la Zona Registral N° X-Sede Cusco.

Con el recurso de apelación se acompañó:

- Copia simple de la esquila de observación del 5/5/2021.
- Copia simple de la esquila de observación del 27/4/2021.
- Copia simple de la escritura pública N° 6889.
- Copia simple de la escritura pública N° 6877.
- Copia simple del asiento 41 de la partida N° 02024872 del Registro de Predios de Cusco.
- Copia del asiento 14 de la partida N° 11010888 del Registro de Personas Jurídicas de Cusco.
- Copia del recurso de reconsideración ingresado el 4/5/2021.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Cusco Johan Franz Holgado Tejada formuló observación en los siguientes términos:

ANTECEDENTES:

Acto rogado: Adjudicación del 1.449% de derechos y acciones.
Partida vinculada: 02024872, As. 07.

DEL REINGRESO DEL TÍTULO Y TENIENDO EN CONSIDERACIÓN EL ESCRITO PRESENTADO SE TIENE QUE:

No habiendo remitido documentación subsanatoria, subsisten las observaciones detalladas mediante esquila de fecha 27/04/2021:

"1) De la revisión de la Escritura Pública N° 6877 de fecha 28/12/2019, se advierte que la ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA BARRIO DE SANTA ANA, representada por su presidente Elizabeth Ccahua Marcavillaca, adjudica el 1.449% de derechos y acciones del predio inscrito en la P.E. N° 02024872, en favor de Honorina Huallparimachi Ccollatupa y Jesús Victoria Huallparimachi Ccollatupa.

2) De la revisión de la P.E. N° 11010888 donde corre inscrita la personería jurídica de la asociación adjudicante, se advierte que en los asientos 12 y 16 se faculta al presidente, secretario y tesorero para que conjuntamente adjudiquen los inmuebles de la asociación.

- Por lo tanto, siendo que en el presente caso comparece únicamente la presidente, los otros directivos, que se encuentren con mandato vigente y debidamente facultados en la actualidad, deberán ratificar el acto jurídico celebrado mediante escritura pública".

CONCLUSIÓN:



RESOLUCIÓN No. - 653 - 2021-SUNARP-TR

Se procede a OBSERVAR el presente título.

BASE LEGAL:

-Arts. 32 y 40 del T.U.O. del R.G.R.P.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

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

- Que, mediante título 238246 del 26/11/2020 se inscribió la adjudicación del 1.763% de cuotas ideales del inmueble registrado en la partida N° 02024872, en mérito a la escritura pública N° 6889 del 28/12/2019 otorgada por notario de Cusco Jorge Oswaldo Bustamante Aragón.
- Ahora, con el título venido en grado se solicitó la inscripción de adjudicación de cuotas ideales del predio inscrito en la partida antes mencionada, para ello se adjuntó la escritura pública N° 6877 del 28/12/2019 otorgada por notario de Cusco Jorge Oswaldo Bustamante Aragón.
- Al respecto, debemos señalar que las escrituras públicas anteriormente detalladas son idénticas, diferenciándose solo en el porcentaje de cuotas ideales transferido y los adjudicatarios, siendo que la primera de ellas (escritura N° 6889) se inscribió sin ninguna clase de observaciones en el asiento 41 de la partida N° 02024872; mientras que en nuestro caso ha sido observada.
- Ahora bien, cabe indicar que en el asiento 16 de la partida de la asociación 11010888, en ninguna parte de su contenido se expresa que, para realizar los actos precisados en el mismo, tengan que obligatoriamente concurrir copulativamente estos tres (3) miembros del consejo directivo para suscribirlos, menos aún que dichos actos tengan que ser ratificados mediante escritura pública.
- De otro lado, en el asiento 14 de la partida N° 11010888 del Registro de Personas Jurídicas, en el cual se sustenta básicamente las dos escrituras públicas (6889 y 6877), no está inscrito ningún tesorero.
- En ese sentido, consideramos que deberá procederse a inscribir el acto rogado tomándose en cuenta además los principios de informalismo, eficacia, verdad material, simplicidad y predictibilidad o confianza legítima que rigen el procedimiento administrativo, establecidos en el TUO de la Ley 27444 (Ley del Procedimiento Administrativo General).

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Tomo 147 foja 401 que continúa en la ficha N° 16074 y prosigue en la partida electrónica N° 02024872 del Registro de Predios de Cusco.



RESOLUCIÓN No. - 653 - 2021-SUNARP-TR

En la partida citada se registró el predio rural Terrenos de la Virgen de Santa Ana, ubicado en el distrito, provincia y departamento de Cusco.

En el asiento 7 consta inscrito el dominio del predio submateria en favor de la Asociación Pro-Vivienda Barrio de Santa Ana, en mérito al contrato de compraventa celebrado con su anterior propietario.

Con posterioridad se inscribió *-entre otros-* la transferencia de cuotas ideales del predio *submateria* a distintos propietarios.

En el asiento C00041 corre registrada la adjudicación de cuotas ideales (1.763%) que otorga la Asociación Pro-Vivienda Barrio de Santa Ana en favor de la sociedad conyugal conformada por Modesta Quispe Quispe y Domingo Pillco Ccuyro respecto del predio submateria, en virtud de la escritura pública N° 6889 del 28/12/2019 otorgada por notario de Cusco Jorge Oswaldo Bustamante Aragón.

En el asiento C00044 corre registrada la adjudicación de cuotas ideales (0.782%) que otorga la ASOCIACIÓN PRO-VIVIENDA DEL BARRIO DE SANTA ANA en favor de la sociedad conyugal conformada por Carmen Bello Pacco y Rogelio Arana Porras respecto del predio submateria, en virtud de la escritura pública N° 6890 del 28/12/2019 otorgada por notario de Cusco Jorge Oswaldo Bustamante Aragón.

Tomo 1 Foja 283 que continúa en la ficha N° 1343 y prosigue en la partida electrónica N° 11010888 del Registro de Personas Jurídicas de Cusco.

En la citada partida consta registrada la asociación denominada: "ASOCIACIÓN PRO-VIVIENDA DEL BARRIO DE SANTA ANA".

En el asiento A00012 corre inscrito el acuerdo de modificación total de estatuto de la asociación, adoptado mediante acta de asamblea general del 8/10/2014.

En el asiento A00014 consta registrada el acta de asamblea general del 30/4/2017, en mérito del cual se acordó nombrar al consejo directivo periodo 30/4/2017-29/4/2020, conformado de la siguiente manera:

Presidente	: Elizabeth Ccahua Marcavillaca.
Vicepresidente	: Mariano Natividad Huallpayunca Callañaupa.
Secretaría	: Willy Dinos Rojas.
Vocal	: Jorge Luis Huamán Puma.
Fiscal	: Urbano Choque Frisancho.

En el asiento A00015 se inscribió el acta de asamblea general celebrada el 5/6/2017, acordándose aceptar la renuncia de Jorge Luis Huamán



RESOLUCIÓN No. - 653 - 2021-SUNARP-TR

Puma al cargo de vocal nombrándose en su reemplazo a Raymundo Quispe Quispe. Asimismo, se nombra a Gregoria Hermosa de Panti en el cargo de tesorera.

En el asiento A00016 consta registrado el acuerdo adoptado mediante asamblea general del 27/1/2019, donde consta el otorgamiento de facultades a Elizabeth Ccahua Marcavillaca (presidenta), Willy Dinos Rojas (secretario) y Gregoria Hermosa de Panti (tesorera), para que puedan otorgar certificados de posesión, seguir prescripción adquisitiva de dominio e inmuebles sea notarial o judicial. Asimismo se les otorga facultades para adquirir, adjudicar y transferir bienes muebles e inmuebles a título gratuito (donación) u oneroso (compraventa), reconocimiento de verdadero derecho de propiedad, permuta, a este efecto tiene las facultades para determinar el bien materia de adquisición y transferencia, pactar el precio de venta y compra forma de pago y demás condiciones necesarias para el cumplimiento del encargo, encontrándose facultados para suscribir documentos privados y públicos, como minutas, escrituras públicas, incluso los de aclaración, ratificación sin mayor requerimiento de otro poder posterior, incluso a favor de sí mismas, representar a la asociación en los diferentes actos, trámites y procedimientos relacionados con el saneamiento físico legal de los bienes inmuebles de la asociación, asimismo los directivos están facultados para realizar trámites bancarios como aperturar cuentas de ahorro, depositar, retirar dineros ya sea en dólares americanos y/o nuevos soles en cualquier entidad financiera, bancaria para cuyo efecto están autorizados firmas los documentos que fueran necesarios.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal (s) Andrea Paola Gotuzzo Vásquez,

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

¿Cómo deben interpretarse las facultades en el caso de pluralidad de representantes?

VI. ANÁLISIS

1. Con el título venido en grado, se solicitó la inscripción de adjudicación que otorgó la ASOCIACIÓN PRO-VIVIENDA BARRIO DE SANTA ANA representada por Elizabeth Ccahua Marcavillaca a favor de Honorina Huallparimachi Ccollatupa y Jesús Victoria Huallparimachi Ccollatupa, respecto del inmueble registrado en la partida electrónica N° 02024872 del Registro de Predios de Cusco.



RESOLUCIÓN No. - 653 - 2021-SUNARP-TR

La primera instancia denegó la inscripción señalando que, verificado los antecedentes registrales se advierte que la asociación faculta al presidente, secretario y tesorero para que conjuntamente adjudiquen inmuebles de su propiedad. Sin embargo, en el presente caso solo interviene en la transferencia la presidenta Elizabeth Ccahua Marcavillaca, por lo que a efectos de inscribir el acto rogado deberán intervenir los representantes faltantes ratificando el acto rogado a través de nuevo instrumento público.

En tal sentido, corresponde a la presente instancia evaluar los alcances de la representación de Elizabeth Ccahua Marcavillaca 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 32¹ 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. Respecto a la representación, el artículo 145 del Código Civil señala que el acto jurídico puede ser realizado mediante representante, salvo disposición contraria de la ley. La misma norma precisa que la representación puede ser otorgada directamente por el interesado, en cuyo caso nos encontramos ante la denominada representación voluntaria o, puede ser conferida por la ley.

La representación voluntaria que otorga una persona a otra para que realice determinados actos jurídicos como si fuera ella misma tiene fundamento en la confianza. En efecto, solamente en virtud de la confianza determinadas facultades del poderdante son transferidas voluntariamente al apoderado a fin de que realice ciertos actos jurídicos que no pueden ser efectuados directamente por él; debido a que no se

¹ Artículo modificado por el Artículo 1 de la Resolución N° 042-2021-SUNARP-SA, publicada en el diario Oficial El Peruano el 26/3/2021.



RESOLUCIÓN No. - 653 - 2021-SUNARP-TR

encuentra en el lugar en que deberán realizarse los mismos o por algún otro motivo.

El otorgamiento del poder tiene determinados límites dependiendo de la magnitud de los actos objeto del encargo y el consiguiente impacto en la esfera patrimonial del poderdante. Así tenemos que el artículo 155 del Código Civil establece que el poder general solamente comprende los actos de administración en tanto que el poder especial comprende los actos para los cuales ha sido conferido.

4. En cuanto a la actuación de los representantes en los casos de pluralidad de apoderados del artículo 147 del Código Civil establece que “Cuando son varios los representantes se presumen que lo son indistintamente, **salvo que expresamente se establezca que actuarán conjunta** o sucesivamente o que estén específicamente designados para practicar actos diferentes”.

En tal sentido, el artículo 147 del Código Civil busca favorecer al tercero que basa su contratación en lo que publicita el Registro, no pudiendo ser perjudicado frente a una omisión del representado, debiendo aplicarse en estos casos la presunción de la actuación indistinta.

En el caso de poderes otorgados por la persona jurídica debe también estarse a lo que se señale en su estatuto.

5. En el presente caso, conforme a lo señalado en la escritura pública de adjudicación N°6877 del 28/12/2019, la ASOCIACIÓN PRO-VIVIENDA BARRIO DE SANTA ANA actúa representada Elizabeth Ccahua Marcavillaca, según poderes que corren inscritos en la partida N° 11010888 del Registro de Personas Jurídicas de Cusco.

Revisada la citada partida, podemos advertir la siguiente información:

- En el asiento A00012 consta la modificación del estatuto y respecto a las atribuciones del **presidente** indica: “G) comprar, vender, donar, **adjudicar** muebles e inmuebles, así como también otorgar aclaración, declaración, rectificaciones sobre dichos actos jurídicos, **conjuntamente** que(sic) **el secretario y tesorero, siempre y cuando tengan autorización de la asamblea general; (...)**”.
- En el asiento A00014 consta registrada el acta de asamblea general del 30/4/2017, en mérito del cual se acordó nombrar al consejo directivo periodo 30/4/2017-29/4/2020, conformado de la siguiente manera:

Presidente	: Elizabeth Ccahua Marcavillaca.
Vicepresidente	: Mariano Natividad Huallpayunca Callañaupa.
Secretaría	: Willy Dinos Rojas.
Vocal	: Jorge Luis Huamán Puma.



RESOLUCIÓN No. - 653 - 2021-SUNARP-TR

Fiscal : Urbano Choque Frisancho.

- En el asiento A00015 se inscribió el acta de asamblea general celebrada el 5/6/2017, acordándose aceptar la renuncia de Jorge Luis Huamán Puma al cargo de vocal nombrándose en su reemplazo a Raymundo Quispe Quispe. Asimismo, se nombra a **Gregoria Hermosa de Pantí** en el cargo de **tesorera**.
- En el asiento A00016 consta registrado el acuerdo adoptado mediante asamblea general del 27/1/2019, donde consta el **otorgamiento de facultades a Elizabeth Ccahua Marcavillaca (presidenta), Willy Dinos Rojas (secretario) y Gregoria Hermosa de Pantí (tesorera)**, para que puedan otorgar certificados de posesión, seguir prescripción adquisitiva de dominio e inmuebles sea notarial o judicial. Asimismo se les otorga facultades para adquirir, **adjudicar y transferir bienes muebles e inmuebles a título gratuito (donación) u oneroso (compraventa)**, reconocimiento de verdadero derecho de propiedad, permuta, a este efecto tiene las facultades para determinar el bien materia de adquisición y transferencia, pactar el precio de venta y compra forma de pago y demás condiciones necesarias para el cumplimiento del encargo, encontrándose facultados para suscribir documentos privados y públicos, como minutas, escrituras públicas, incluso los de aclaración, ratificación sin mayor requerimiento de otro poder posterior, incluso a favor de sí mismas representar a la asociación en los diferentes actos, tramites y procedimientos relacionados con el saneamiento físico legal de los bienes inmuebles de la asociación, asimismo los directivos están facultados para realizar trámites bancarios como aperturar cuentas de ahorro, depositar, retirar dineros ya sea en dólares americanos y/o nuevos soles en cualquier entidad financiera, bancaria para cuyo efecto están autorizados firmas los documentos que fueran necesarios.

6. Conforme a lo anteriormente expuesto, notamos en el estatuto publicitado en el asiento A00012 de la partida N° 11010888 del Registro de Personas Jurídicas de Cusco, se encuentra regulado que el presidente del consejo directivo tiene facultades para adjudicar bienes de la asociación, como en el presente caso, siempre que cuente con autorización de la asamblea general, acto en el cual también intervienen **en forma conjunta** con el secretario y el tesorero. Teniendo en consideración dicha disposición estatutaria, se registró en el asiento A00016² el otorgamiento de facultades en favor de Elizabeth Ccahua Marcavillaca (como presidenta), a Willy Dinos Rojas (como secretario) y Gregoria Hermosa de Pantí (como tesorera) para adjudicar bienes inmuebles de propiedad de la asociación, entre otros. Dicho asiento debe ser concordado con el asiento A00012 en donde se indica expresamente que para la celebración del acto *submateria* se requiere de la intervención conjunta de los tres miembros del consejo directivo; por lo que la inscripción del asiento A00016 constituye la autorización a que se refiere el estatuto.

² Lo que coincide con el título archivado N° 1077576 del 8/5/2019 que le dio mérito.



RESOLUCIÓN No. - 653 - 2021-SUNARP-TR

En ese sentido, entonces, resulta insuficiente la intervención individual de Elizabeth Ccahua Marcavillaca para suscribir los contratos de transferencia por adjudicación de la Asociación Pro-Vivienda Barrio de Santa Ana, siendo necesaria la participación del secretario Willy Dinos Rojas y la tesorera Gregoria Hermosa de Panti.

Por consiguiente, corresponde **confirmar** la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Cusco.

En similar sentido, se han pronunciado este Tribunal en las Resoluciones N° 919-2020-SUNARP-TR-L del 12/3/2020, N° 2270-2017-SUNARP-TR-L del 9/10/2017, N° 698-2017-SUNARP-TR-L del 20/3/2017, N° 2497-2015-SUNARP-TR-L de 4/12/2015, entre otras.

Interviene la vocal (s) Andrea Paola Gotuzzo Vásquez, autorizada por Resolución N° 120-2021-SUNARP/PT del 2/6/2021.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Cusco, al título mencionado en el encabezado, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis.

Regístrese y comuníquese.

FDO.
ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Presidenta (s) de la Segunda Sala
ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
ANDREA PAOLA GOTUZZO VÁSQUEZ

Tribunal/Resoluciones2021/989861-2021/P.Dp.