PERÚ | Ministerio de Justicia y Derechos Humanos | Superintendencia Nacional de Registros Públicos

# TRIBUNAL REGISTRAL

## RESOLUCIÓN No. - 838 - 2021-SUNARP-TR

**Lima,02 de julio de 2021**

| | | |
|---|---|---|
| **APELANTE** | : | **JOHN HERBERT IPANAQUE QUISPE.** |
| **TÍTULO** | : | Nº 1175622 del 10/05/2021. |
| **RECURSO** | : | H.T.D. Nº 005558 del 31/05/2021. |
| **REGISTRO** | : | Predios de Quillabamba. |
| **ACTO** | : | Compraventa. |
| **SUMILLA(s)** | : | |

**REPRESENTANTE DE PERSONA JURIDICA CON PODER NO INSCRITO**
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.
Para tal efecto deberá presentarse la copia certificada del acta respectiva, así como las constancias relativas al quórum y la convocatoria.

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

Mediante el título venido en grado de apelación se solicitó la inscripción de la compraventa que otorgó la Cooperativa Agraria Cafetalera Quillabamba, representada por Isidro Paullo Huillca y Dalmecio Bacilio Durán Farfán en su condición de presidente y secretario del Consejo de Administración respectivamente, a favor de la Cooperativa Agraria Cafetalera Santa Ana Limitada 232, debidamente representada por Ernesto Quispitira Tapia y Alipio Salcedo Pimentel, en calidad de presidente y secretario del Consejo de Administración, respecto del inmueble urbano s/n ubicado en la esquina del Jirón Martín Pio Concha y el Jirón Apurímac de la ciudad de Quillabamba, con un área de 129.47 m2.

Cabe precisar, que según consta en la solicitud de inscripción de título (formulario celeste), el administrado consignó como antecedente registral del inmueble materia de transferencia la partida electrónica N° 11028848 del Registro de Predios de Quillabamba.

Para tal efecto, se presentó el parte notarial de la escritura pública de compraventa del 18/08/2011, otorgada por notario de Quillabamba Abel Muñiz Escobar.

LEDERECHO.PE

## II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Quillabamba Charles Leyton Alzamora Zea observó el título en los siguientes términos:

> **1.-** De la escritura pública de fecha 18.08.2011, se aprecia que Dalmacio Bacilio Duran Farfán y Isidro Paullo Huillca actúan en representación de la Cooperativa Agraria Cafetalera Quillabamba; y a su vez Ernesto Quispitira Tapia y Alipio Salcedo Pimentel actúan en representación de la Cooperativa Agraria Cafetalera Santa Ana, sin embargo verificadas las PE N° 11023891 y N° 02022134 donde consta inscrito la personería jurídica de las cooperativas antes referidas, no se advierte facultades inscritas a favor de las personas antes referidas para vender y comprar el predio descrito en la escritura pública de fecha 18.08.2011. Sírvase previamente inscribir las facultades antes referidas. **T.U.O. RGRP. Artículo 32.- Alcances de la calificación.-** *El Registrador y el Tribunal Registra1, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán: a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción* (...) ".
>
> **2.-** En la escritura pública de fecha 18.08.2011, existe discrepancia en cuanto al nombre del transferente, por cuanto, se señala como transferente **Cooperativa Agraria Cafetalera Quillabamba**; sin embargo, en la 11023891 donde consta inscrito la personería jurídica, así como en la PE N° 11028848, donde consta inscrito el predio objeto de transferencia, consta la denominación **Cooperativa Agraria Cafetalera Quillabamba <u>Limitada.</u>** Sírvase aclarar. **T.U.O. RGRP- V. PRINCIPIO DE LEGALIDAD. -** *Los registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción.- 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 aquél, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción* (...)."
>
> **3.-** De la escritura pública de fecha 18.08.2011, no se puede determinar que el predio objeto de transferencia sea el mismo predio descrito en la PE N° 11028848, por cuanto discrepan en el área y colindancias, más aún que en la referida escritura pública no refiere el antecedente registral. Sírvase realizar las aclaraciones correspondientes mediante instrumento público; sin perjuicio de lo antes expuesto. ***T.U.O RGRP. - Artículo Alances de la calificación.*** *- El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán: a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción (…)".*
>
> **CONCLUSION:**
> El título es observado, quedando pendiente de calificación hasta que se subsanen las observaciones antes referidas.

## III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

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

- Se observa que Dalmacio Basilio Durand Farfán e Isidro Paullo Huillca no cuentan con facultades para representar a la Cooperativa Agraria Cafetalera Quillabamba; sin embargo, en la escritura pública consta inserta el acta de asamblea general por la cual la citada cooperativa acuerda la venta del inmueble *submateria* y confiere facultades a los representantes antes mencionados.
- Lo mismo se observa de los representantes de la Cooperativa Agraria Cafetalera Santa Ana; no obstante, dichas facultades constan debidamente inscritas en la partida registral de la aludida cooperativa.
- Se observa la discrepancia en el nombre de la cooperativa vendedora, sin embargo, queda claro que estamos frente a la misma persona jurídica inscrita en la partida N° 11023891.
- Asimismo, contrastados los datos consignados como linderos y medidas perimétricas con el antecedente registral, se evidencia que se trata del mismo predio.
- No se ha tenido en cuenta las resoluciones vinculantes del Tribunal Registral N°s 593-2021-SUNARP-TR-L y 2460-2020-SUNARP-TR-L.

## IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

**Partida electrónica N° 11028848 del Registro de Predios de Quillabamba.**

En el antecedente registral vinculado consta inscrito la fracción A (83-A) integrante del lote N° 14, manzana F de la Urbanización Santa Ana, ubicada en el distrito de Santa Ana, provincia de La Convención, departamento de Cusco, con un área de 133.70 m2., a favor de la Cooperativa Agraria Cafetalera Quillabamba Limitada.

**Partida electrónica N° 11023891 del Registro de Personas Jurídicas de Quillabamba.**

En el antecedente registral citado consta inscrita la Cooperativa Agraria Cafetalera de Servicios Quillabamba Limitada.

En el asiento 09 se registró, en mérito a la asamblea general de socios del 03/01/1989, el consejo de administración de la cooperativa *submateria,* quedando conformada de la siguiente manera:

**Presidente: Isidro Paullo H.**
**Vicepresidente:** Nicanor Pfuño T.
**Secretario:** Máximo Umeres V.
**Sub secretario:** Daniel Huancara M.
**Primer vocal:** Damaso Bolívar R.
**Segundo vocal:** Luciano Chalco H.

LPDERECHO.PE

En el asiento 12 se registró, en mérito a la asamblea general de socios del 04/05/1992, el consejo de administración de la cooperativa *submateria,* quedando conformada de la siguiente manera:

**Presidente: Isidro Paullo H.**
**Vicepresidente:** Pablo Palomino Cárdenas
**Secretario:** Raúl Bolívar Andrade.
**Sub secretario:** Miguel Meza Loiza
**Primer vocal:** Greogorio Cahui Paucar
**Segundo vocal:** Jesús Loayza Gutiérrez.

En el asiento C000016 consta inscrita la elección de los siguientes órganos de gobierno:

**Consejo de administración**
Presidente: Richard Barrios Huacac
Secretario: Javier Cardeña Chalco
Vocal: Pablo Palomino Cárdenas

**Consejo de vigilancia**
Presidente: Antonio Espejo Rojas
Secretario: Gabriel Barazorda Callapiña

**Comité electoral**
Presidente: Juan Limpe Huayllapuma
Secretario: Alipio Ferro Guillen
Vocal: José Barazorda Callapiña

La inscripción se efectuó en mérito al acta de asamblea general del 30/05/2012 y su reapertura del 07/07/2012.

En el asiento C000018 se registró el otorgamiento de facultades a favor del presidente Richard Barrios Huacac, en mérito al acta de asamblea general extraordinaria del 20/12/2012.

En el asiento C000019 se registró el nombramiento del consejo de administración, en mérito al acta de asamblea general del 22/04/2018, el cual quedo conformado de la siguiente manera:

**Consejo de administración**
Presidente: Guadalupe Prudencio Canlla
Secretario: Genaro Calderón Carrillo
Vocal: Gabriel Barazorda Callapiña

En el asiento C000020 se registró el nombramiento del consejo de administración, en mérito al acta de asamblea general del 10/06/2019, el cual quedo conformado de la siguiente manera:

**Consejo de administración**

LPDERECHO.PE

Presidente: Guadalupe Prudencio Canlla
Secretario: Genaro Calderón Carrillo
Vocal: Luisa Palomino Mozo

En el asiento C000021 se registró el otorgamiento de facultades a favor del presidente Guadalupe Prudencio Canlla, en mérito al acta de asamblea general extraordinaria del 03/02/2021.

**Ficha N° 73 que continúa en la partida electrónica N° 02022134 del Registro de Personas Jurídicas de Quillabamba.**

En el antecedente registral citado consta inscrita la Cooperativa Agraria Cafetalera Santa Ana Ltda N° 232.

En el asiento C00041 se registró el nombramiento del consejo de administración, en mérito al acta de asamblea obligatoria anual del 31/03/2021, el cual quedo conformado de la siguiente manera:

**Consejo de administración**
Presidente: Ernesto Quispitira Tapia
Vicepresidente: Lorenzo Bedoya Farfán
Secretario: Alipio Salcedo Pimentel
1er vocal: Vicente Acostura Allende
2do vocal: Richar Yensi Luque Carpio
1er suplente: Felipe Santiago Achachi Quispe
2do suplente: Gregorio Carhuas Chipana.

En el asiento C000059 se registró el nombramiento del consejo de administración, en mérito al acta de asamblea general del 25/01/2021, el cual quedo conformado de la siguiente manera:

**Consejo de administración**
Presidente: Daniel Tintaya Córdova
Vicepresidente: Braulio Cereceda Orosco
Secretario: Alipio Salcedo Pimentel
Primer vocal: Maxi Manuel Cabrera Cruz
Segundo vocal: Efraín Kachahuallpa Condori

## V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Mirtha Rivera Bedregal.

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

- ¿Cómo se realiza la calificación registral de un acto otorgado por el representante de una persona jurídica en mérito a un poder no inscrito?

LP DERECHO.PE

## 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 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 Reglamento General de los Registros Públicos, 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.** El artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos contempla los aspectos que involucra la calificación registral. Así, en el literal g) se señala que las instancias registrales 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, sólo en relación a los actos que son objeto de inscripción en dichos registros".

Por lo tanto, uno de los aspectos que el registrador debe evaluar es la representación de los otorgantes del acto o contrato sometido a su inscripción. Así, en el caso de transferencias de bienes efectuadas por personas jurídicas, se determinará si los sujetos que intervienen en representación de aquéllas tienen facultades para obligar a su representada.

**3.** Sobre el particular, cabe señalar 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 (representación orgánica) o a través de apoderados (representación voluntaria). Por estos

IMPERFECTO SE

últimos debe entenderse 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.

En el caso de un acto otorgado por el representante de una cooperativa, debe tenerse presente que esta es una persona jurídica de derecho privado integrada por un número variable de socios regidos por los principios del cooperativismo, se sustenta en las aportaciones de sus socios y distribución de los excedentes, cuenta además con un capital variable e ilimitado, de acuerdo con el tipo o grado que le corresponda, encontrándose regidas por la Ley General de Cooperativas (D.S. 074-90-TR).

**4.** La Ley General de Cooperativas, regula la estructura y funcionamiento de los órganos sociales de este tipo de persona jurídica, aspectos que se encuentran regulados también en el estatuto de cada cooperativa, contemplando como tales al consejo de administración y al gerente, entre otros órganos de apoyo y vigilancia.

Así, el artículo 27, inciso 7.3 de la referida ley establece que compete a la asamblea general de la cooperativa: autorizar a propuesta del consejo de administración, el gravamen o enajenación de los bienes inmuebles, salvo disposición diferente del estatuto.

El artículo 30 establece que el Consejo de Administración es el órgano responsable del funcionamiento administrativo de la cooperativa, teniendo, entre otras atribuciones, elegir y remover al gerente, y a propuesta de éste, nombrar a los demás funcionarios (inciso 5), autorizar el otorgamiento de poderes, con determinación de las atribuciones delegables correspondientes (inciso 7), así como, ejercer las demás atribuciones de su competencia según la Ley o el estatuto (inciso 19).

**5**. En el presente caso, el registrador denegó la inscripción de la compraventa del predio de propiedad de la Cooperativa Agraria Cafetalera Quillabamba, al verificar que quienes actuaron en representación de dicha cooperativa no cuentan con facultades inscritas en la partida N° 11023891 del Registro de Personas Jurídicas de Quillabamba, para vender el inmueble *submateria.* Los representantes que comparecieron en la escritura de compraventa son Isidro Paullo Huillca y Dalmecio Bacilio Durán Farfán en su condición de presidente y secretario del Consejo de Administración respectivamente.

Ahora bien, a efectos de verificar lo señalado por la primera instancia registral, resulta pertinente remitirse a la partida registral de la Cooperativa Agraria Cafetalera Quillabamba.

**6.** De la revisión de la partida electrónica Nº 11023891 del Registro de Personas Jurídicas de Quillabamba, donde consta registrada la Cooperativa Agraria Cafetalera Quillabamba Limitada, se evidencia que –

*efectivamente*- **no se encuentra inscrito poder alguno otorgado a favor de los representantes que firmaron la compraventa**.

Sin embargo, la primera disposición transitoria y final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas, aprobado por Resolución N° 038-2013-SUNARP/SN del 15/02/2013[1], señala lo siguiente: "*(…)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*" (el resaltado es nuestro).

Se desprende en consecuencia que sí es posible calificar un poder no inscrito, bastando que se adjunte al título la documentación necesaria; es decir, que se verifique la constancia de convocatoria que deberá precisar, entre otros datos, que los miembros integrantes del órgano de la persona jurídica tomaron conocimiento de la convocatoria y que esta se realizó conforme al estatuto, tal como lo dispone el inciso b) del artículo 56 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas; y, el quórum correspondiente, tal como lo dispone el artículo 62 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas.

En tal sentido, el registrador deberá verificar si la convocatoria y quórum, entre otros aspectos, se ajustan a las disposiciones del estatuto que obra en los antecedentes registrales, disponiendo la denegatoria de inscripción de los actos que incumplan con tales disposiciones.

**7**. En la escritura pública de compraventa del 18/08/2011, el notario Abel Muñiz Escobar, certifica que ha tenido a la vista el libro de actas de asambleas generales de la cooperativa, que contiene la sesión del 08/08/2011, presidido por Isidro Paullo Huillca con la participación de los socios Daniel Huancara Manuelo, Miguel Grimaldo Meza Loayza, Dalmecio Bacilio Durán Farfán, Cipriano Pocco Salas y Elvira Huacara Manuelo, en la que acuerdan por unanimidad lo siguiente:

> **ACTA DE ASAMBLEA GENERAL (…).**
> (…) Segunda citación hoy asistieron un tercio de los socios, poniendo como única agenda**: Tratar sobre el local de la cooperativa**, el Hermano Miguel Grimaldo Meza Loayza se expresó del fracaso de la cooperativa y los socios no pudieron enfrentar la deuda de la cooperativa de la misma forma el hermano Dalmecio Durán Farfán hizo recordatorio de aquellos años por el mal manejo entro en deuda con el Banco Agrario

[1] En el presente caso, el reglamento es aplicable, porque el Art. I señala "Este reglamento regula las inscripciones de actos relativos a las siguientes personas jurídicas: Asociaciones, Fundaciones, Comités, **Cooperativas**, Personas Jurídicas creadas por ley, así como a cualquier persona jurídica distintas a las Sociedades y a las Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada. En caso de existir discrepancia entre las disposiciones de este Reglamento y normas especiales, primarán estas últimas".

> y que la casa de la cooperativa el banco tenía que apoderarse por la deuda, donde fue nombrado como presidente de recuperación el hermano Dalmecio, nos juntamos catorce socios aportando café, donde se junto más de doscientos quintales con lo que canceló la deuda al Banco Agrario, en donde el hermano sugiere la devolución de su café, pidió la palabra el socio Daniel Huancara y **sugirió la enajenación o venta del local de la cooperativa** del mismo modo el hermano socio Miguel Grimaldo Meza Loayza **sugiere la venta de la casa de la cooperativa** para poder cancelar a los socios que se debe, siguiendo el debate los socios Elvira Huancara Manuelo y Cipriano Pocco Salas, **sugieren la enajenación o venta de la propiedad de la cooperativa que por mayoría de socios fue aprobada la venta del inmueble de la cooperativa**, **después de varias deliberaciones los socios autorizan para la venta del local al presidente Hermano Isidro Paullo Huillca y Dalmecio Durán Farfán. (…).**

Como puede observarse, Isidro Paullo Huillca y Dalmecio Durán Farfán, fueron autorizados mediante sesión de asamblea general del 08/08/2011, para transferir el local de propiedad de la cooperativa, inmueble que si bien no ha sido descrito con exactitud en el acta, no impide en lo absoluto la inscripción rogada, pues realizada la búsqueda en el índice predios de Quillabamba, la referida cooperativa solo ostenta un único inmueble, el cual consta inscrito en la partida N° 11028848 del Registro de Predios de Quillabamba y que precisamente es materia de la presente transferencia (Ver solicitud de inscripción).

Entonces, si bien es cierto que, al amparo de la primera disposición complementaria y final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas, el poder inserto en la escritura pública del 18/08/2011 no requiere de inscripción previa, también es cierto que, ello no exime a las instancias registrales de solicitar que se adjunte la documentación necesaria para efectuar la calificación de la representación voluntaria conferida.

En el caso que nos convoca, se ha cumplido con insertar el acta del 08/08/2011, donde consta el poder conferido a favor Isidro Paullo Huillca y Dalmecio Durán Farfán, sin embargo, se ha omitido adjuntar las constancias de convocatoria y quórum de dicha sesión, con las exigencias a que hacen referencia los artículos 56 y 62 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas.

**8**. Por otra parte, en la escritura pública del 18/08/2011, intervino como compradora la Cooperativa Agraria Cafetalera Santa Ana Limitada 232, debidamente representada por Ernesto Quispitira Tapia y Alipio Salcedo Pimentel, en calidad de presidente y secretario del Consejo de Administración respectivamente.

Ahora bien, dicha cooperativa tiene como antecedente registral la ficha N° 73 que continúa en la partida electrónica N° 02022134 del Registro de Personas Jurídicas de Quillabamba, de cuyo contenido se advierte que,

en el asiento C00041 consta inscrito el nombramiento de Ernesto Quispitira Tapia y Alipio Salcedo Pimentel, en los cargos de presidente y secretario del Consejo de Administración respectivamente; sin embargo, al igual que en el caso expuesto en el numeral que antecede, dichos directivos no cuentan con poder inscrito en la partida de la cooperativa para adquirir bienes inmuebles en representación de esta última, habiéndose insertado en el ya mencionado instrumento público el acta de sesión del consejo de administración del 20/02/2011, evidenciándose lo siguiente:

> "(…)
> **ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE LA COOPERATIVA SANTA ANA LTDA 232**
> Certifico: haber tenido a la vista el libro de actas número seis del consejo de administración de la Cooperativa Agraria Cafetalera Santa Ana Limitada, (…) apareciendo en los folios 139 y 140 la sesión del consejo de administración veinte de febrero del dos mil once, cuya parte relacionada con la compra del local es la siguiente:
>
> Luego informa sobre la adquisición. - El presidente dijo que ya he conversado con mi padrino, que faltaría conversar con los socios que han aportado con café para comprar **ese local** y en la sesión del consejo de administración acordaron para hacer el préstamo de Credinka a cuenta de nuestra movilidad. El acta está firmada por el presidente Ernesto Quispitira y dos firmas ilegibles.

A diferencia de la conclusión arribada en el numeral 7 del presente análisis, en este caso, el acta inserta del 20/02/2011, no contiene la información suficiente que permita a esta colegiado determinar que inmueble es el que el consejo está autorizando adquirir y a favor de quienes se está confiriendo dicha facultad, agregando que, tampoco se ha cumplido con adjuntar las constancias de convocatoria y quórum con las exigencias de los artículos 56 y 62 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas.

Por lo tanto, a efectos de subsanar dicho defecto deberá presentarse copia certificada del acta de sesión de consejo de administración del 20/02/2011, así como las constancias de convocatoria y quórum a dicha sesión.

En consecuencia, corresponde **confirmar** el **punto 1** de la observación, pero por los fundamentos expuestos en el presente análisis.

**9**. Aunado a ello, la primera instancia observó el título advirtiendo que existe discrepancia en la denominación de la persona jurídica vendedora (Cooperativa Agraria Cafetalera Quillabamba) con la denominación que se publicita en la partida Nº 11023891 del Registro de Personas Jurídicas de Quillabamba y en la partida N° 11028848 del Registro de Jurídicas de Quillabamba (Cooperativa Agraria Cafetalera Quillabamba **Limitada**).

LIPDERECHO.PE

Sobre el particular, esta instancia en reiterada y uniforme jurisprudencia ha señalado que no todo error material contenido en el título debe acarrear la denegatoria de inscripción, si dicho defecto puede ser salvado de un análisis integral y no aislado de la información contenida en el título, así como de lo publicitado en el antecedente registral vinculado.

En el caso que nos convoca, confrontada la información consignada en la escritura pública del 18/08/2011 con la publicitada en la partida Nº 11023891 del Registro de Personas Jurídicas de Quillabamba, se advierte lo siguiente: i) El domicilio de la cooperativa consignado tanto en la escritura pública como en el acta inserta, es similar a la que se publicita en el asiento 10 del citado antecedente registral (Prolongación Martín Pio Concha), ii) Isidro Paullo Huillca quien interviene en representación de la cooperativa en la escritura pública, ha ostentado el cargo de presidente del consejo de administración, según se desprende de los asiento 11 y 12 de la partida registral y iii) Finalmente, efectuada la búsqueda en el Índice Nacional de Personas Jurídicas con la denominación "Cooperativa Agraria Cafetalera Quillabamba", se publicita que la misma tiene como antecedente la partida Nº 11023891 del Registro de Personas Jurídicas de Quillabamba.

Por otro lado, según se desprende del asiento 1.c) de la partida N° 11028848 del Registro de Predios de Quillabamba, se tiene que la Cooperativa Agraria Cafetalera Quillabamba Limitada adquirió el inmueble *submateria* en mérito a la escritura pública del 17/09/1985, otorgada por su anterior propietaria Orsa Huaco Viuda de Galdos. Los datos referentes al modo de adquisición de la propiedad por parte de la cooperativa, resultan coincidentes con lo señalado en la cláusula primera y segunda de la escritura pública del 18/08/2011.

En virtud de los diferentes elementos de conexión expuestos, no cabe duda que, Cooperativa Agraria Cafetalera Quillabamba y Cooperativa Agraria Cafetalera Quillabamba Limitada, son la misma persona jurídica, razón por la cual, corresponde **revocar** el **punto 2** de la observación.

**10.** Por otro lado, en el ámbito registral, la necesidad de la determinación de los bienes y derechos que son objeto del tráfico jurídico está amparada en el principio registral de "especialidad" o "determinación", recogido por el artículo IV[2] del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante el RGRP).

En opinión de García y García[3]: "este principio está relacionado con la necesidad de dar claridad al Registro (…) La necesidad de determinación de las situaciones y relaciones jurídicas inscribibles se predica respecto a

2 **IV. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD**
Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno (...).

3 GARCÍA GARCÍA, José Manuel. Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario. Tomo I. Editorial Civitas S.A., Madrid, 1999, pág. 552.

la finca, al titular, al derecho real y al acto jurídico, todo lo cual constituye un conjunto de manifestaciones del principio de especialidad o determinación".

Agrega el citado autor que, "en cuanto a la finca, se trata de que conste perfectamente descrita, con todos sus datos que lleven a su plena identificación".

**11.** De este modo, es obligación del registrador al ejercer la función de calificación registral, "confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquellos. (…)", como lo señala el literal a) del artículo 32 del RGRP.

La confrontación referida supone determinar con total certeza, en el caso de transferencia del derecho de propiedad respecto de un predio, cuál es el predio objeto de transferencia y cuál es la partida registral en la que obra inscrito. A partir de estos datos el registrador efectuará la confrontación del título con los asientos de la partida registral (propietario inscrito, obstáculos en la partida, etc.).

La identificación del predio se verifica a partir de su descripción, la misma que debe constar en el título traslativo de dominio dado que es requisito sustancial del contrato de compraventa determinar el bien, descripción que se confronta con la que consta en la partida registral.

**12.** Para identificar al predio objeto de transferencia lo usual es consignar su ubicación. Así, tratándose de predios urbanos, el predio quedará identificado si se indica la calle y numeración o lote, manzana y urbanización, además de precisar el distrito y provincia en que se ubica. El predio también quedará identificado si en el título se indica la partida registral en la que obra inscrito, siempre que se trate de predios independizados. Tratándose de predios rústicos, quedará identificado si se consigna el nombre del predio, el valle en el que se ubica y/o accidentes geográficos que determinen su ubicación.

En lo que respecta a la indicación de la partida registral, si bien este dato puede omitirse en el título, por regla general debe consignarse en la solicitud de inscripción, tal como lo dispone el artículo 12 del RGRP. La norma añade que este requisito puede omitirse por razones justificadas, con autorización del funcionario encargado del Diario.

Para describir al predio también puede consignarse su área, linderos y medidas perimétricas. Sin embargo, estos datos por sí solos no identificarán plenamente al predio, pudiendo emplearse de manera complementaria. Igualmente, en ocasiones se consignan en el título de transferencia datos relativos al modo en que el transferente adquirió la

propiedad, datos que también se pueden emplear de manera adicional para la identificación del predio.

**13.** Ahora bien, en ocasiones existen discrepancias entre la descripción del bien en el título y la descripción del bien en la partida registral. Sobre la materia, el Tribunal Registral aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria en el X Pleno del Tribunal Registral realizado los días 8 y 9 de abril de 2005:

> **IDENTIFICACIÓN DEL BIEN OBJETO DE TRANSFERENCIA**
> "La discrepancia en cuanto a la identificación de un bien objeto del contrato de transferencia materia de la solicitud de inscripción, será objeto de observación siempre que no existan otros elementos suficientes que permitan la identificación del mismo".
>
> Este precedente encontró sustento en las Resoluciones N° 507-2001-ORLC/TR del 14/11/2001, 464-1997-ORLC/TR del 12/12/1997, 305-2000-ORLC/TR del 28/9/2000 y 45-2002-ORLC/TR del 24/1/2002.

Mediante el indicado criterio interpretativo de observancia obligatoria se estableció una pauta a seguir en la labor de verificar la adecuación del título con la partida registral, concordante con la obligación de las instancias registrales de propiciar y facilitar las inscripciones como dispone el segundo párrafo del artículo 31 del RGRP.

Conforme a ello, no se exigirá que la descripción del bien objeto de la transferencia contenida en el título sea idéntica a la inscrita, sino que dentro de los márgenes de razonabilidad y en el marco de la discrecionalidad de la función registral, el registrador puede concluir que los elementos proporcionados en el título son suficientes para determinar que se trata del mismo predio.

**14.** Asimismo, el referido precedente de observancia obligatoria ha sido materia de precisión en el CIX Pleno del Tribunal Registral realizado los días 28 y 29 de agosto de 2013, aprobándose el siguiente acuerdo plenario:

> **PRECISIÓN DE PRECEDENTE APROBADO EN X PLENO. IDENTIFICACIÓN DEL BIEN OBJETO DE TRANSFERENCIA**
> "La discrepancia en cuanto al área, linderos o medidas perimétricas del predio objeto de transferencia materia de solicitud de inscripción, no será objeto de observación, siempre que existan otros elementos suficientes que permitan su identificación. Cuando los únicos elementos de identificación del inmueble que aparecen en el título sean el área, linderos y medidas perimétricas, y estos discrepen con los que consten en la partida registral, deberán aplicarse los rangos de tolerancia establecidos reglamentariamente para determinar si requieren ser rectificados conforme a los procedimientos vigentes".

Este acuerdo posibilita, en caso exista discrepancia respecto a la identificación del bien objeto de transferencia, se busquen elementos

suficientes que permitan su identificación y si los únicos elementos de identificación del inmueble que aparecen en el título fueran el área, linderos y medidas perimétricas, y estos discrepan con los que consten en la partida registral, deberán aplicarse los rangos de tolerancia establecidos reglamentariamente. Es decir, que los márgenes de tolerancia se aplicarán, siempre y cuando los únicos datos consignados en el título sean el área, linderos y medidas perimétricas, y los mismos discrepen con el antecedente registral.

**15.** A efectos de contrastar la información referente a la descripción del inmueble objeto de la transferencia bajo calificación, conviene revisar nuevamente la escritura pública del 18/08/2011, otorgada ante el notario de Quillabamba Abel Muñiz Escobar, de la cual se observa lo siguiente:

> "(…)
> **Primero.-** La vendedora **"Cooperativa Agraria Cafetalera Quillabamaba"** es propietaria del inmueble urbano sin número, ubicado en la esquina del Jirón Martín Pio Concha y el Jirón Apurímac, de esta ciudad de Quillabamba, **por haber adquirido en compra de su propietaria Orsa Huaco Viuda de Galdo por escritura pública de fecha diecisiete de setiembre de mil novecientos ochenticinco.**
>
> **Segundo:** El inmueble tiene el área de ciento veintinueve punto cuarentisiete metros cuadrados (129.47 m2) y se determina por los siguientes linderos y medidas laterales: Por el norte, con la propiedad de María de La Ollatupa, con 14.15 ml., **por el Sur con el Jirón Apurimac con 14.15 ml., por el este con el Jirón Martín Pio Concha con 9.15 ml.,** y por el Oeste con la propiedad de los herederos Jimenes, con 9.15 ml.
>
> **(…)**

Ahora bien, a efectos de verificar si existe uno o más elementos que permitan identificar el inmueble objeto de transferencia, es menester remitirnos a la partida N° 11028848 del Registro de Predios de Quillabamba, de la cual se obtuvo la siguiente información:

En el citado antecedente registral consta inscrita la fracción A (83-A) integrante del lote N° 14, manzana F de la Urbanización Santa Ana, ubicada en el distrito de Santa Ana, provincia de La Convención, departamento de Cusco, con un área de 133.70 m2., encerrado en los linderos y medidas perimétricas siguientes:

**Por el frente: Con el Jirón Apurímac con 14.15 ml.**
**Por la derecha entrando: Con la Prolongación Martín Pio Concha** con 9.60 ml.
**Por la izquierda entrando:** con la fracción 82 con 9.30 ml.
**Por el fondo:** con la fracción 83-B con 14.15 ml.

LPDERECHO.PE

Asimismo, se evidencia que el dominio del inmueble consta inscrito a favor de la **Cooperativa Agraria Cafetalera Quillabamba Limitada**, dejándose expresa constancia que dicha persona jurídica lo adquirió de **Orsa Huaco Vida de Galdos**, en mérito a la **escritura pública del 17/09/1985**.

Conforme a lo expuesto, si bien *–efectivamente-* existen discrepancias palpables en la descripción del inmueble objeto de transferencia con el inscrito en la partida N° 11028848 del Registro de Predios de Quillabamba, no puede perderse de vista que ambos inmuebles tienen como colindancias al Jirón Apurímac y Martín Pio Concha, agregando que, los datos relativos al modo en que el transferente (Cooperativa Agraria Cafetalera Quillabamba Limitada) adquirió la propiedad publicitados en el acotado antecedente registral resultan coincidentes con lo declarado en la cláusula primera de la escritura pública.

En tal sentido, podemos advertir que existen elementos suficientes para concluir que el predio descrito en la cláusula primera y segunda de la escritura pública del 18/08/2011, es el mismo que obra inscrito en la partida N°11028848 del Registro de Predios de Quillabamba, no requiriéndose acompañar instrumento público aclaratorio.

Estando a lo acordado por unanimidad;

## VII. RESOLUCIÓN

**CONFIRMAR el punto 1 y REVOCAR los puntos 2 y 3 de la observación** formulada por el registrador público del Registro de Predios de Quillabamba al título señalado en el encabezamiento, conforme a los fundamentos vertidos en la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese**

**FDO**
**NORA MARIELLA ALDANA DURÁN**
**Presidenta de la Tercera Sala del Tribunal Registral**
**MIRTHA RIVERA BEDREGAL**
**LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA**

Tribunal/Resoluciones2021/1175622-2020
p.jdeza.

LPDERECHO.PE