

**PERÚ****Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos****Superintendencia Nacional
de Registros Públicos****TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N°2907- 2021-SUNARP-TR**

Arequipa, 07 de diciembre de 2021

APELANTE : CARMEN RAQUEL CHUNGA VEIT
TÍTULO : N°1814784 del 12.07.2021
RECURSO : SID A0313548 del 15.10.2021
REGISTRO : PREDIOS-LIMA
ACTO : DONACIÓN
SUMILLA :

FACULTADES DEL GERENTE GENERAL

“El gerente general se encuentra facultado para realizar todo tipo de actos de administración y disposición, con excepción de los asuntos que la ley, el estatuto o acuerdos de la junta general o directorio atribuyan a la junta general u otro órgano o excluyan expresamente a su competencia. No es materia de calificación registral si el acto realizado por el gerente general es ordinario o extraordinario, o si se encuentra o no dentro del objeto social”.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la donación de los predios inscritos en las partidas registrales N°45348407, N°45348415, N°45348423, N°45348431 N°45348458 y N°45348466 del Registro de Predios de Lima, que efectúa David Javier Chunga Veit en representación de JACARSA S.A a favor de Carmen Raquel Chunga Veit.

Para tal efecto, se ha presentado la siguiente documentación:

- a) Solicitud virtual de inscripción de título que contiene la rogatoria.
- b) Parte notarial de la escritura pública de donación de fecha 09.07.2021 otorgada ante notario Enrique Mendoza Vásquez.
- c) Copia certificada del acta de junta general de accionistas de fecha 26.04.2021.
- d) Escrito que contiene el recurso de apelación.



RESOLUCIÓN N° 2907-2021-SUNARP-TR

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de la observación formulada por la Registradora Pública Yesica Elizabeth Camacho Villanueva en los términos siguientes:

“(…)

Se ha revisado el reingreso presentado debiendo señalar al respecto lo siguiente:

En el escrito de reingreso se señala que de conformidad con el artículo 14 de la Ley General de Sociedades, el gerente general tiene facultades de disposición y por ende tiene facultades de donación. Sin embargo, vista la partida de la sociedad donante se aprecia que el objeto de la sociedad es la construcción y alquiler de inmuebles asimismo, el cargo de gerente general tiene diversas facultades como aquellas que conlleven a la ejecución del objeto social; asimismo, debe tenerse en cuenta que mediante junta general se ha aprobado la donación de inmuebles, sin embargo, no se ha dispuesto quien ejecutara ese acuerdo, así, esto acompañado a que el gerente general por su solo cargo no tiene facultades de donación, no procede la inscripción rogada.

En consecuencia, subsiste la observación anterior en todos los términos, siendo estos los siguientes:

“Reingresado el presente título, se advierte que con el escrito adjunto no se subsana la observación realizada con fecha 24.08.2021, teniéndose en cuenta que en el acta adjunta al presente título, consta la aprobación de la donación de diversos inmuebles, mas no consta la facultad de representación para realizar dichos actos otorgada a David Javier Chunga Veit.

En tal sentido, subsiste en todos sus extremos la observación cuyo tenor es el siguiente: Se ha revisado la partida N° 01066536 del Registro de Personas Jurídicas de Lima correspondiente a la donante, Jacarsa S.A., no advirtiéndose facultades expresas a favor de David Javier Chunga Veit, para efectos que pueda celebrar actos de donación de los inmuebles objeto del contrato. Se deja constancia que se ha revisado la documentación adjunta donde consta que si bien la sociedad aprueba la donación de los inmuebles, no faculta expresamente a David Javier Chunga Veit, para efectos que pueda suscribir los documentos de donación. Por lo tanto, sírvase aclarar y acreditar facultades suficientes.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación en los siguientes fundamentos:

- Al momento de presentar el parte notarial a través del SID-SUNARP se adjuntó el acta de junta universal de accionistas de fecha 26 de abril del



RESOLUCIÓN N° 2907-2021-SUNARP-TR

2021, en donde se acuerda de manera expresa realizar las donaciones a favor de Carmen Raquel Chunga Veit.

- Respecto al artículo 164 del código civil, cabe indicar que tanto en la introducción de la minuta, así como en introducción de la escritura pública se ha consignado los datos que identifican al representante y a la persona jurídica. Adicionalmente cabe indicar que los artículos mencionados se refieren a trámites que realizan las personas naturales, en nuestro caso la persona que realiza la donación en una persona jurídica por lo que debe plantear su observación en base a la Ley General de Sociedades.
- David Javier Chunga Veit, por su sola condición de gerente general cuenta con las facultades de disposición y gravamen, no siendo necesario que la misma conste de forma expresa de la copia literal o del acta de junta universal que dio mérito a la autorización de transferencia de los inmuebles. Asimismo, cabe indicar que en la partida electrónica de la empresa no consta ningún tipo de restricción a las transferencias por donación efectuada por el gerente general.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS

- En la **partida registral N°01066536** del Registro de Personas Jurídicas de Lima corre inscrita la sociedad denominada JACARSA S.A.
 - ❖ En el asiento B0001 corre inscrito el nombramiento de David Javier Chunta Veit como gerente general de la referida empresa

REGISTRO DE PREDIOS

- En la partida registral N°45348407 del Registro de Predios de Lima corre inscrita la oficina 201, ubicada en la Calle Matier N°293, distrito de San Borja, provincia y departamento de Lima
 - ❖ En el asiento C.1 corre inscrito el derecho de propiedad del predio antes descrito a favor de JACARSA S.A.
- En la partida registral N°45348415 del Registro de Predios de Lima corre inscrita la oficina 202, ubicada en la Calle Matier N°293, distrito de San Borja, provincia y departamento de Lima



RESOLUCIÓN N° 2907-2021-SUNARP-TR

- ❖ En el asiento C.1 corre inscrito el derecho de propiedad del predio antes descrito a favor de JACARSA S.A
- En la partida registral N°45348423 del Registro de Predios de Lima corre inscrita la oficina 203, ubicada en la Calle Matier N°293, distrito de San Borja, provincia y departamento de Lima
 - ❖ En el asiento C.1 corre inscrito el derecho de propiedad del predio antes descrito a favor de JACARSA S.A.
- En la partida registral N°45348458 del Registro de Predios de Lima corre inscrita la oficina 205, ubicada en la Calle Matier N°293, distrito de San Borja, provincia y departamento de Lima
 - ❖ En el asiento C.1 corre inscrito el derecho de propiedad del predio antes descrito a favor de JACARSA S.A
- En la partida registral N°45348415 del Registro de Predios de Lima corre inscrita la oficina 202, ubicada en la Calle Matier N°293, distrito de San Borja, provincia y departamento de Lima
 - ❖ En el asiento C.1 corre inscrito el derecho de propiedad del predio antes descrito a favor de JACARSA S.A
- En la partida registral N°45348431 del Registro de Predios de Lima corre inscrita la oficina 204, ubicada en la Calle Matier N°293, distrito de San Borja, provincia y departamento de Lima
 - ❖ En el asiento C.1 corre inscrito el derecho de propiedad del predio antes descrito a favor de JACARSA S.A
- En la partida registral N°45348466 del Registro de Predios de Lima corre inscrita la oficina 206, ubicada en la Calle Matier N°293, distrito de San Borja, provincia y departamento de Lima
 - ❖ En el asiento C.1 corre inscrito el derecho de propiedad del predio antes descrito a favor de JACARSA S.A



RESOLUCIÓN N° 2907-2021-SUNARP-TR

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente la Vocal (s) Rosa Isabel Quintana Livia. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala corresponde dilucidar:

- Si el gerente general de la sociedad cuenta con facultades suficientes para celebrar contratos de donación de bienes inmuebles.

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 de 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 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 y complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

El artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, en concordancia con la norma sustantiva antes citada, precisa los aspectos calificables por las instancias registrales, entre los que se encuentra:

“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



RESOLUCIÓN N° 2907-2021-SUNARP-TR

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 concreto de la calificación de la escritura que contiene un acto jurídico efectuado por personas jurídicas, se determinará si los sujetos que intervienen en representación de aquellas tienen facultades para obligar a su representada, es decir, en principio se estudiará 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.

2. Con el título apelado se solicita la inscripción de la donación de los predios inscritos en las partidas registrales N°45348407, N°45348415, N°45348423, N°45348458, N°45348431 y N°45348466 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto, se ha presentado el parte notarial de la escritura de fecha 09.07.2021.

De dicha escritura se advierte que interviene en calidad de donante la sociedad denominada JACARSA S.A. representada por David Javier Chunga Veit facultado por Junta General de Accionistas de fecha 26.04.2021.

La Registradora observa el título señalando que revisada la partida no se advierte que David Javier Chunga Veit cuente con facultades expresas para celebrar actos de donación de inmuebles.

3. Ahora bien, al título se ha adjuntado la copia certificada del acta de junta general de accionistas 26.04.2021, en la cual consta la autorización para la donación de inmuebles, dentro de los cuales se encuentra los que son materia de la rogatoria. Asimismo, consta la autorización al gerente general David Javier Chunga Veit para la realización de trámites consigo mismo.

En el caso de la autorización para la donación de inmuebles, no consta que se le haya otorgado dicha facultad al gerente general David Javier Chunga Veit, a diferencia de la facultad de contratar consigo mismo, que si consta de manera expresa.



RESOLUCIÓN N° 2907-2021-SUNARP-TR

No obstante ello, en el asiento B00001 de la partida registral N°0106653 donde corre inscrita JACARSA S.A, se advierte la inscripción -entre otros actos- del nombramiento de David Javier Chunga Veit como gerente general de la sociedad.

4. Respecto a las facultades del gerente, esta instancia en el pleno XC, llevado a cabo los días 27 y 28 de junio de 2012, ha aprobado como precedente de observancia obligatoria lo siguiente:

FACULTADES DEL GERENTE GENERAL

“El gerente general se encuentra facultado para realizar todo tipo de actos de administración y disposición, con excepción de los asuntos que la ley, el estatuto o acuerdos de la junta general o directorio atribuyan a la junta general u otro órgano o excluyan expresamente a su competencia. No es materia de calificación registral si el acto realizado por el gerente general es ordinario o extraordinario, o si se encuentran o no dentro del objeto social”.

Son fundamentos del citado precedente de observancia obligatoria los siguientes, tal como se expuso en la Resolución N°1736-2015-SUNARPTR-L de fecha 04.09.2015:

“1. Las atribuciones del gerente general se encuentran normadas en la Ley general de Sociedades y en su estatuto, no cabe, por lo tanto, aplicar supletoriamente el Código Civil.

2. La intervención de un representante de una sociedad en calidad de gerente general merece un distinto análisis al del Derecho Civil.

La Ley General de Sociedades ha previsto en el artículo 152 que la administración de la sociedad está a cargo del directorio y de uno o más gerentes. La administración de la sociedad está referida a la administración comercial o empresarial, no está referida a los actos de administración que se usa en el derecho civil. La administración de la sociedad comprende la realización, en principio de todo tipo de actos ya sea de administración o de disposición.

Por ello los registradores incurrir en error cuando señalan que el gerente general solo puede realizar actos de administración y no de disposición, exigiendo que la sociedad le faculte expresamente para la realización de estos actos.

3. Ahora bien, los alcances de las facultades del gerente se encuentran regulados en el artículo 188 de la Ley General de Sociedades.

4. Así, en la calificación de actos en los Registros de bienes realizados por el Gerente General de una sociedad, debe tenerse en cuenta lo siguiente:



RESOLUCIÓN N° 2907-2021-SUNARP-TR

1. Verificarse las atribuciones del gerente en el estatuto, en su nombramiento o en un acto posterior, esto último derivado de acuerdos expresos de la junta general o el directorio. 2. De no existir estas atribuciones especiales, si no se dice nada al respecto, se presume que el gerente general tiene las facultades previstas en los incisos 1 al 6 del artículo 188 de la Ley General de Sociedades.

5. Para el asunto que nos ocupa, interesa la atribución establecida en el inciso 1 del artículo 188 de la LGS

“Inciso 1) Celebrar y ejecutar los actos y contratos correspondientes a su objeto social”.

Con relación a este tema, debe considerarse que la jurisprudencia registral ha establecido reiteradamente que forma parte del objeto social los actos relacionados que coadyuven a la realización de sus fines, aunque no estén expresamente indicados en el pacto social o en el estatuto. Estos actos son innumerables, no se requiere que se encuentren expresamente indicados. Resulta imposible que el Registrador califique si el acto coadyuva o no a los fines societarios, puesto que esto, implicaría evaluar si las decisiones del gerente son adecuadas para la gestión social.

Esta evaluación no le compete, además, no cuenta con la información necesaria para poder pronunciarse al respecto. No olvidemos que el objeto social es relevante para los socios, no lo es para quienes contratan con la sociedad. En la calificación de los actos que realiza el gerente general son relevantes los intereses del tercero y no los intereses de los socios.

En consecuencia, no es materia de calificación si el acto o contrato está o no dentro del objeto social. Tampoco podrán observarse la inscripción de actos otorgados por el gerente general referidos a la adquisición o disposición de bienes de la sociedad, argumentando que no se encuentran expresamente previstos dentro del objeto social.

En esta línea, no solo debe admitirse actos de transferencia realizados por el gerente general de una inmobiliaria, sino también actos de transferencia realizados por el gerente general de sociedades que tengan un distinto objeto social, porque no será posible evaluar en sede registral si dicho acto coadyuva o no al objeto social. Lo que deberá verificarse es si el gerente tiene atribuciones restringidas o ampliadas en el estatuto o en acuerdos de la junta general o del directorio.

De otro lado en el inciso 1 del artículo 188 se hace referencia a los actos y contratos ordinarios. Sin embargo, esto no debe llevar a concluir a los registradores, que los actos extraordinarios del gerente general no deben ser admitidos en el Registro, pues la evaluación de si un acto es ordinario o extraordinario no cabe hacerla en sede registral. El gerente tiene facultades de gestión y representación ordinarias, pero



RESOLUCIÓN N° 2907-2021-SUNARP-TR

estas facultades pueden ser restringidas o ampliadas por el estatuto o por un acuerdo de junta general o del directorio. Las restricciones que se establezcan operan entre la sociedad y el gerente general, siendo que este incurrirá en responsabilidad si se excede, siendo oponibles a los terceros estos excesos. Si la ampliación de las facultades se realizará extralimitando el objeto social, los actos y contratos, así celebrados obligaran a la sociedad frente al tercero de buena fe”.

En consecuencia, se puede afirmar que el gerente general se encuentra facultado para realizar todo tipo de actos de administración y disposición, con excepción de los asuntos que la ley, el estatuto o acuerdos de la junta general o directorio atribuyan a la junta general o directorio atribuyan a la junta general u otro órgano o excluyan expresamente de su competencia.

5. Ahora bien, en el asiento B00001 de la partida registral de la sociedad, obra la inscripción de la adecuación del estatuto de la sociedad a las disposiciones de la Ley General de Sociedades.

Revisado el título archivado en mérito al cual se extendió el citado asiento, se tiene a la escritura pública de fecha 11.02.2020 en la cual consta el nuevo estatuto de la sociedad.

El referido estatuto contempla en el artículo 8 a la gerencia, señalando lo siguiente:

“ARTICULO 8.- LA GERENCIA: La sociedad cuenta con uno o más gerentes, el gerente puede ser removido en cualquier momento por el directorio o por la junta general cualquiera que sea el órgano del que haya emanado su nombramiento.

El gerente general está facultado para:

A. la ejecución de todo acto y/o contrato correspondientes al objeto de la sociedad, por lo que goza de las facultades generales y especiales de representación procesal, señaladas en el Código Procesal Civil y de las facultades de representación previstas en el Decreto Legislativo del arbitraje. Asimismo, goza de todas las facultades de representación ante personas naturales y/o jurídicas privadas y/o públicas para el inicio y realización de todo procedimiento, gestión y/o trámite a que se refiere la Ley del Procedimiento Administrativo General.

B. Podrá celebrar contratos de alquiler de bienes inmuebles.

C. Abrir y cerrar cuentas corrientes, se entienden incluidos en el objeto los actos relacionados con el mismo, que coadyuven a la realización de sus fines empresariales, para cumplir dicho objeto, podrá realizar todos aquellos actos y contratos que sean lícitos sin restricción alguna. (...)”.



RESOLUCIÓN N° 2907-2021-SUNARP-TR

En tal sentido, tenemos que el estatuto ha facultado al Gerente General para la ejecución de todo acto y/o contrato correspondiente al objeto de la sociedad, adicionalmente establece una serie de actos; sin embargo, no obstante, no haber mencionado las facultades para la celebración del acto a que se contrae el presente título, tampoco ha restringido de manera expresa la capacidad del gerente general para suscribir escrituras públicas de donación.

Asimismo, se advierte que no se ha regulado como facultad exclusiva de la junta general ni del directorio la celebración de actos de disposición como la donación.

Además conforme al precedente de observancia obligatoria citado anteriormente, no es materia de calificación registral si el acto realizado por el gerente general se encuentra o no dentro del objeto social.

6. Refuerza lo expuesto en el considerando anterior, el artículo 14¹ de la Ley General de sociedades, el cual señala:

“(...)

El gerente general o los administradores de la sociedad, según sea el caso, gozan de las facultades generales y especiales de representación procesal señaladas en el Código Procesal Civil y de las facultades de representación previstas en la Ley de Arbitraje, por el solo mérito de su nombramiento, salvo estipulación en contrario.

*Por su solo nombramiento y salvo estipulación en contrario, el gerente general o los administradores de la sociedad, según sea el caso, gozan de las facultades generales y especiales de representación procesal señaladas en el Código Procesal Civil y de las facultades de representación previstas en la Ley General de Arbitraje. Asimismo, por su solo nombramiento y salvo estipulación en contrario, el gerente general goza de todas las facultades de representación ante personas naturales y/o jurídicas privadas y/o públicas para el inicio y realización de todo procedimiento, gestión y/o trámite a que se refiere la Ley del Procedimiento Administrativo General. **Igualmente, goza de facultades de disposición y gravamen respecto de los bienes y derechos de la sociedad, pudiendo celebrar todo tipo de contrato civil, bancario, mercantil y/o societario previsto en las leyes de la materia, firmar y realizar todo tipo de operaciones sobre títulos valores sin reserva ni limitación alguna y en***

¹ Según texto adicionado por el numeral 2 de la Tercera Disposición modificatoria del D. Lg. 1071 publicado el 28-06-2008.



RESOLUCIÓN N° 2907-2021-SUNARP-TR

general realizar y suscribir todos los documentos públicos y/o privados requeridos para el cumplimiento del objeto de la sociedad”.

Del artículo 14 de la Ley General de Sociedades, se puede apreciar, salvo limitaciones o restricciones a las facultades del Gerente General, este puede en representación de la sociedad celebrar actos de disposición y gravamen de los bienes inmuebles de la sociedad, trátase de contratos civiles, bancarios, mercantiles y/o societarios.

En consecuencia, se determina que el gerente de JACARSA S.A se encuentra facultado para intervenir en representación de la sociedad en la escritura pública de donación, debiéndose **revocar la observación** formulada.

El título cuenta con prórroga para resolver concedida mediante Resolución N° 267-2021-SUNARP-TR-PT de fecha 29.11.2021, expedida por el Presidente del Tribunal Registral.

Estando a lo acordado por unanimidad; con la intervención de la vocal (s) Rosa Isabel Quintana Livia, autorizada por Resolución N° 255-2021-SUNARP/PT de fecha 18.11.2021.

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada al título apelado y, **DISPONER** su inscripción previo pago de los derechos registrales, de corresponder.

Regístrese y comuníquese.

FDO.

ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI

Presidente (e) de la Quinta Sala del Tribunal Registral

LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL

Vocal del Tribunal Registral

ROSA ISABEL QUINTANA LIVIA

Vocal (s) del Tribunal Registral