



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. 1599 - 2012 - SUNARP-TR-L

Lima, 31 OCT. 2012

APELANTE : LUIS OBANDO CASTILLO  
TÍTULO : N° 566570 del 22/06/2012  
RECURSO : H.T.D. N° 00455 del 14/09/2012  
REGISTRO : Predios de Lima.  
ACTO (s) : Compraventa

SUMILLA:

### EJERCICIO DE PODERES NO INSCRITOS

"Para inscribir actos en el Registro de Predios que hayan sido realizados por medio de representantes de sociedades no será necesario que previamente consten inscritas en el Registro de Sociedades las facultades conferidas a dichos representantes de conformidad con lo dispuesto por el artículo 17 de la Ley General de Sociedades, concordado con el artículo 34 del Reglamento del Registro de Sociedades."

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

Mediante el presente título se solicita la inscripción de la compra venta celebrada entre el vendedor: COMPAÑÍA OLMOS S.A. (actualmente extinguida) y comprador: la sociedad conyugal conformada por Ernesto José Valderrama Suárez y Gloria Judith Salas Jiménez de Valderrama; sobre el inmueble signado como: Departamento N° 301, Tercer Piso de la Calle Huáscar N° 253, Distrito de Surquillo, inscrito en la Ficha N° 298111 que continúa en la Partida Electrónica N° 42085596 del Registro de Predios de Lima, en donde actualmente figura como titular registral a la extinguida COMPAÑÍA OLMOS S.A.

Para ello se presentaron los siguientes documentos:

1. Testimonio de la escritura pública de compra venta de fecha 27/12/1991, otorgada ante el Ex Notario de Lima Dr. Daniel Céspedes Mariño.
2. Declaración jurada otorgada por Luis Obando Castillo, con firma certificada por Notario de Lima, Dr. Marco Becerra Sosaya, de fecha 23/02/2011.
3. Declaración jurada otorgada por Carlos Alberto Fresco y Manuel Javier Cuba Fresco, con firmas certificadas por los notarios de Lima Drs. Cesar Bazán Naveda y Moisés Javier Espino Elguera, de fechas 12/07/2011 y 24/06/2011 respectivamente.
4. Constancia de no adeudos, expedida por la Municipalidad de Surquillo, otorgada a favor de Ernesto José Valderrama Suárez.
5. Constancia de contribuyente, expedida por la Municipalidad de Surquillo a favor de Ernesto José Valderrama Suárez.
6. Copia certificada del acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas de la extinguida COMPAÑÍA OLMOS S.A., de fecha



15/06/1991, certificada con fecha 25/05/2012, ante Notario de Lima, Dr. Selmo Iván Carcausto Tapia.

7. Copia de DNI del apelante.
8. Escrito de fecha 21/06/2012 con el cual el Sr. Luis Obando Castillo, solicita al registrador la inscripción de la referida compra venta.
9. Copia de las Fichas Registrales N° 298107 y N° 298108 del Registro de Predios de Lima.
10. Copia de los Títulos Archivados N° 80545 y N° 080341 del Registro de predios de Lima.
11. Copia de la Resolución del Tribunal Registral. N° 2031-2011 de fecha 11/11/2011.



## II. DECISIÓN IMPUGNADA

El título fue observado por el Registrador Público, Carlos Eduardo Centeno Abarca, mediante esquila del 06/09/2012. Los términos de la denegatoria fueron los siguientes:

*"Reingresado este título, se reitera la observación que fuera confirmada por Resolución N° 2031-2011-SUNARP-TR-L del 11 de noviembre de 2011, recaída en el trámite del título N° 608982 de julio de 2011, en el sentido siguiente: "Revisada la Partida N° 002251604 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, no se advierte que el señor Luis Obando Castillo tenga facultades para transferir bienes inmuebles en representación de la COMPAÑÍA OLMOS S.A., las cuales en principio fueron reservadas para el directorio conforme consta en su estatuto.*

*De otro lado, en relación a su escrito de 28 de agosto de 2012, cabe señalar que con la extinción de la Compañía Olmos S.A., se dispuso que quien fuera el liquidador sea la persona encargada de la custodia de los libros de la sociedad extinguida, acto conforme al artículo 421° de la Ley General de Sociedades, norma de la cual se desprende que su función es únicamente de custodia, de conservación, sin que la misma comprenda también el uso de los mismos, mas aún cuando todas las obligaciones y asuntos pendientes de la sociedad fueron resueltos durante el proceso de liquidación, confirme a los prescrito en el Art. 413 de la citada ley.*

*Es necesario reiterar que la resolución N° 2031-2011SUNARP-TR-L del 11 de Noviembre del 2011, ha señalado que no es jurídicamente posible que los ex representantes de una sociedad extinta, puedan efectuar la ratificación de la compraventa, al haberse extinguido con la sociedad toda representación y facultades otorgadas por ella.*

*Fundamento Legal: Artículos 155°, 156°, 2010° y 2011° del Código Civil, Numeral III del Título Preliminar y artículos 31° y 32° del Reglamento General de los Registros Públicos."*

## III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso en los siguientes términos:

Manifiesta que actúa como parte interesada en la inscripción de la transferencia del inmueble en referencia, conforme lo permite el artículo II del Título Preliminar del Reglamento General de Inscripciones.

Señala que el título presentado cumple con la formalidad establecida en el Art. 7° del Reglamento, puesto que ha sido extendida por personas capaces, sobre un bien física y jurídicamente posible, con un fin lícito, se ha observado la forma pre escrita por la ley (escritura pública) y se

## RESOLUCIÓN No. 1599 -2012 – SUNARP-TR-L

ha celebrado dentro de los límites de las facultades concedidas para la celebración del acto, conforme acredita con la Copia Certificada del Libro de Actas de la Compañía Olmos S.A. que contiene la Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 15 de junio del 1991, certificada con fecha 25/05/2012 ante Notario de Lima, Dr. Selmo Iván Carcausto Tapia.

Precisa que en este sentido el acto jurídico es absolutamente válido ya que no se encuentra dentro de los presupuestos señalados en los artículos 219° y 221° del Código Civil y por ello no requiere de ser ratificado ni confirmado.

Menciona que el artículo 156° del Código Civil señala que para disponer los bienes del representado se requiere que el encargo conste en forma indubitable y por escritura pública bajo sanción de nulidad y el artículo 2028° del mismo código, establece que para la inscripción del nombramiento de representantes, mandatarios y apoderados no se requiere de escritura pública, ya basta la copia certificada notarialmente del acta en la cual conste el respectivo acuerdo, razón por la cual, ante las circunstancias advertidas en el presente pedido de inscripción, se origina la duda sobre si el recurrente tenía o no concedida las facultades especiales y si debía o no de inscribir en el registro el otorgamiento de las facultades otorgadas por la Junta General como pre requisito para la transferencia de los departamentos N° 101, 102 y "301" del Jr. Huáscar N° 253 del Distrito de Surquillo.

Que en ese contexto, estando establecido que el tenía extendida las facultades de representación especiales y suficientes para transferir los departamentos en mención. **Asimismo, considera que la cuestión en discusión es determinar si legalmente debía de inscribir primero las facultades de representación concedidas antes de transferir el inmueble en referencia y si en la actualidad es o no posible presentar como medio probatorio un documento que es parte de los libros entregados en custodia a la extinción de la sociedad.**

Señala que la Resolución N° 2031-2011-SUNARP-TR-L, invocada por el registrador en la observación, define que no existen inscritas las facultades del recurrente para transferir el inmueble y que no es jurídicamente posible que los ex representantes de una sociedad extinta puedan ratificar la compraventa, conclusiones a las cuales arriba el Tribunal Registral en el pedido de inscripción solicitado por el comprador Ernesto José Valderrama Suarez, en el Título N° 2011-608982 de fecha 20/07/2011.

Que el acto jurídico de compraventa sobre el inmueble ubicado en discusión, no adolece de ningún impedimento o vicio por la cual se requiera ser ratificado, ni mucho menos confirmado ya que el recurrente, en su momento intervino premunido de las facultades expresas concedidas en Junta General, razón por la cual **el punto en discordia viene a ser si existía la obligación de inscribir las facultades extendidas en el libro de actas como paso previo para hacerlas efectivas frente a terceros.**

Señala que el ni el Código Civil, ni el Reglamento de Inscripciones de los Registros Públicos establecen de manera perentoria la obligación de inscribir el acto de Junta General, en la cual se ha otorgado facultades de representación como pre requisito para la ejecución de dicha representación, razón por la que no existe antecedente normativo que le haya obligado a cumplir con la inscripción de las facultades extendidas a su favor como pre requisito para transferir los inmuebles en nombre de la Compañía Olmos S.A., máxime si acredita que luego de la suscripción de los actos jurídicos de transferencia celebrado con los compradores estos han desarrollado dominio sobre dicho bien, lo han inscrito ante la Municipalidad de Surquillo, es decir que están ejerciendo





todos sus derechos de propiedad y no se verifica que se haya vulnerado el derecho de terceras personas o del estado.

Asimismo, manifiesta que el artículo 421 de la Ley General de Sociedades no regula la custodia de los libros de la sociedad y que más allá de señalar la obligación de nombrar a la persona que se encargará de la custodia de los libros y documentos de la sociedad, no establece restricciones para el uso de dichos documentos, razón por la cual no se puede interpretar la norma en un sentido de que ella misma de manera imperativa no expone y por ello invoca, la interpretación correcta de los artículos 421º y 413 de la Ley General de Sociedades y el artículo IV del Título Preliminar del Código Civil que establece que "La ley que establece excepciones y restringe derechos no se aplica por analogía". Finalmente, señala que la calificación negativa de su solicitud se basa en presupuestos que no corresponden ya que no es una ratificación de acto jurídico, las facultades de representación fueron oportunamente concedidas y están expresamente otorgadas en el libro de actas de la COMPAÑÍA OLMOS S.A. y que además como custodio de los libros le asiste el derecho de presentarnos como medio probatorio, sin que ello signifique la extinción de la vida de la extinguida compañía.

#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

##### Partida N° 42085596 del Registro de Predios de Lima

En la Ficha N° 298111 que continúa en la Partida Electrónica N° 42085596 del Registro de Predios de Lima, consta inscrito el Departamento N° 301, ubicado en el Tercer Piso, de la Calle Huáscar N° 253, Distrito de Surquillo. Dicho predio tiene como titular registral a la COMPAÑÍA OLMOS S.A. (actualmente extinguida).

##### Partida N° 02251604 del Registro de Sociedades de Lima

En el Tomo 307 Fojas 205 y 206 que continúa en la Partida Electrónica N° 02251604 del Registro de Sociedades de Lima, corre inscrita la sociedad COMPAÑÍA OLMOS S.A. (actualmente extinguida).

#### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Pedro Álamo Hidalgo. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- ¿Si se ha acreditado las facultades del apoderado de la sociedad vendedora para disponer del predio?

#### VI. ANÁLISIS

1. Esta instancia emitió pronunciamiento en el caso apelado mediante la Resolución N° 2031-2011-SUNARP-TR-L del 11/11/2011, la que indicó lo siguiente:

*"(...) 1. Con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compraventa del predio inscrito en la ficha N° 298111 signada con el número de partida electrónica 42085596 del Registro de Predios, efectuada por la Compañía Olmos Sociedad Anónima a favor de Ernesto José Valderrama Suárez y de su esposa Judith Salas Jiménez de Valderrama, en mérito de la escritura pública del 27/12/1991 ante notario Daniel Céspedes Marín.*

## RESOLUCIÓN No. 1599 -2012 – SUNARP-TR-L

El Registrador observa título indicando que, de la partida N° 02251604 del Registro de Personas Jurídicas de Lima no se advierte que el señor Luis Obando Castillo tenga facultades para transferir bienes inmuebles en nombre de la Compañía Olmos S.A.

Por lo que, el primer punto a dilucidar es si el representante de la vendedora en la escritura pública adjunta tiene facultad para la venta de bienes inmuebles.

2. Revisada la partida N° 02251604 del Registro de Personas Jurídicas de Lima en la que estuvo inscrita la Compañía Olmos S.A. consta que, a la fecha de la escritura pública de compraventa antes citada (27/12/1991) el señor Luis Obando Castillo ejercía el cargo de Gerente y que, si bien es cierto el objeto social incluía la compraventa de inmuebles, debe verificarse si el estatuto social reserva tal facultad a otro órgano de la sociedad, en tanto que primará la voluntad societaria expresada en los respectivos estatutos.

Revisado el título archivado N°3009 del 24/6/1968 en el que consta registrado el estatuto social contenido en la escritura pública del 12/6/1968 ante notario Daniel Céspedes Marín, se desprende de la cláusula cuadragésima sexta que se ha reservado la facultad de venta de inmuebles al Directorio, no habiéndose replicado tal facultad entre las otorgadas al Gerente detalladas en la cláusula quincuagésima. Asimismo, el otorgamiento de poder para la venta de inmuebles a que se refiere la cláusula sexagésima es a favor de una persona distinta a quien actúa como representante en la escritura pública adjunta.

En tal sentido, no se encuentra acreditado que el señor Luis Obando Castillo haya contado, a la fecha de la escritura pública adjunta (12/6/1968), con poder para vender inmuebles en representación de la titular registral Compañía Olmos Sociedad Anónima.

En cuanto a que debe tenerse en cuenta la calificación de los títulos archivados (N°80341 del 20/8/1992 y N°80545 del 8/8/1991) en mérito de los cuales se extendió la venta de otros departamentos ubicados en el mismo edificio y que por ello produciría prueba del ejercicio de las facultades no inscritas, cabe destacar que esas calificaciones no resultan vinculantes al Registrador que calificó el presente título por tratarse de diferente persona con lo cual no se cumple con la regla de calificación a que se refiere el artículo 33 literal a.2), que exige al Registrador un mismo criterio antes casos similares<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> El artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos indica:

"Artículo 33.- Reglas para la calificación registral: El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, se sujetan, bajo responsabilidad, a las siguientes reglas y límites: a) En la primera instancia: (...) a.2) Cuando en una nueva presentación el Registrador conozca el mismo título o uno con las mismas características de otro anterior calificado por él mismo, aunque los intervinientes en el acto y las partidas registrales a las que se refiere sean distintos, sin perjuicio de lo dispuesto en el literal c), procederá de la siguiente manera:

\* Si el título que calificó con anterioridad se encuentra observado o hubiera sido tachado por caducidad del asiento de presentación sin que se hubieren subsanado los defectos advertidos, no podrá realizar nuevas observaciones a las ya planteadas. Sin embargo, podrá desestimar las observaciones formuladas al título anterior.

\* Si el título que calificó con anterioridad fue inscrito, se encuentra liquidado o fue tachado por caducidad del asiento de presentación al no haberse pagado la totalidad de los derechos registrales, no podrá formular observaciones al nuevo título, debiendo proceder a su liquidación o inscripción, según el caso. Tratándose de títulos anteriores tachados por caducidad del asiento de presentación, sólo se aplicará lo dispuesto en este literal cuando el título es nuevamente



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*



3. En cuanto a que, se adjunta al título las declaraciones juradas con firmas certificadas notariales de los ex directores señores Luis Obando Castillo, Manuel Javier Cuba Fresco y Carlos Alberto Cuba Fresco, de fechas 23/02/2011, 24/06/2011 y 12/07/2011, respectivamente, en las que ratifican la venta efectuada por el señor Luis Obando Castillo, en representación de la Compañía Olmos S.A., sociedad extinta según consta del asiento D0002 de la partida registrál N°02251604 del Registro de Personas Jurídicas de Lima en mérito de la solicitud del liquidador Luis Obando Castillo con firma certificada notarialmente el 21/3/2001, mediante asiento de presentación 56620 del 22/3/2001, este Colegiado debe determinar si es jurídicamente posible para los ex representantes de una sociedad extinta, efectuar la ratificación de una compraventa después de inscrita tal extinción en el Registro de Personas Jurídicas.

La inscripción de la extinción de una sociedad implica la pérdida de su personalidad jurídica, lo cual determina a su vez su inexistencia. Siendo ello así, no es jurídicamente posible que pueda mantenerse vigente la representación otorgada antes de este suceso, por lo que, en el caso en análisis, aún cuando se haya obtenido luego de esa extinción la declaración de quienes tenían poder para efectuar la venta a la fecha de la escritura pública adjunta (el ex Directorio), no es jurídicamente posible que puedan efectuar la ratificación de la compraventa al haberse extinguido con la sociedad todos aquellos poderes conferidos por ella, debiendo recurrirse al Poder Judicial a fin de que pueda resolverse conforme corresponda.

Se deja constancia que, para que sea posible aplicar el 162<sup>2</sup> del Código Civil, la sociedad representada debe tener existencia legal, lo cual no sucede en el presente caso, por lo que carece de objeto esgrimir si la documentación adjunta ha cumplido con la formalidad que toda ratificación de acto jurídico contenido en una escritura pública debe tener conforme al artículo 162 antes indicado.

Por tanto, se **CONFIRMA** la observación, por los fundamentos ampliados puestos en el análisis de la presente resolución”.

2. No obstante el pronunciamiento del Tribunal Registral, en esta nueva apelación se ha presentado un documento que no fue anexado en el título anterior, cual es la copia certificada del acta de junta general extraordinaria de accionistas de la empresa extinguida Compañía Olmos S.A., del 15/6/1991, de cuyo contenido se desprende que el señor Luis Obando Castillo tuvo facultades para vender los inmuebles de propiedad de la compañía, entre los cuales se encontraba el ubicado en el Jr. Huáscar N° 253- Departamentos N° 101, 102 y N° 301 del distrito de Surquillo; con lo cual se subsanaría la observación formulada al título acerca de la acreditación de las facultades para la venta del predio.

presentado dentro del plazo de seis meses posteriores a la notificación de la tacha y siempre que el presentante no hubiera retirado los documentos que forman parte del título.

El funcionario responsable del Diario dispondrá lo conveniente a fin de garantizar la intangibilidad de los documentos que forman parte del título tachado durante el plazo a que se refiere el artículo anterior.(...)" (subrayado agregado)

<sup>2</sup> Artículo 161 del Código Civil "el acto jurídico celebrado por el representante excediendo los límites de las facultades que se le hubiere conferido, o violándolas, es ineficaz con relación al representado, sin perjuicio de las responsabilidades que resulten frente a éste y a terceros", precisando seguidamente que "también es ineficaz ante el supuesto representado, el acto jurídico celebrado por persona que no tiene la representación que se atribuye".

Artículo 162 del Código Civil precisa que "en los casos previstos por el artículo 161, el acto jurídico puede ser ratificado por el representado observando la forma prescrita para su celebración".

## RESOLUCIÓN No. /1599 -2012 – SUNARP-TR-L

Si bien el poder con que actuó el entonces gerente de la sociedad no fue insertado en la escritura pública del 27/12/1991, ello no quiere decir que el citado representante no hubiera tenido atribuciones para disponer del predio en la fecha de formalización del acto jurídico de compraventa. Debe tenerse presente que no resulta necesaria la inscripción en el Registro de Personas Jurídicas de los poderes conferidos por las sociedades, a no ser que quieran darle publicidad registral para ser oponibles a terceros; aplicándose en este sentido el art. 17 de la Ley General de Sociedades<sup>3</sup>.

3. Del mismo modo, el numeral 34 del Reglamento del Registro de Sociedades, establece: "Para la inscripción de los actos a que se refiere el artículo 17 de la Ley, el mismo Registrador que califica estos actos, calificará previamente la representación sin que se requiera su inscripción".

4. Por lo tanto, para inscribir actos en el Registro de Predios que hayan sido realizados por medio de representantes de sociedades no será necesario que previamente consten inscritas en el Registro de Sociedades, las facultades conferidas a dichos representantes de conformidad con lo dispuesto por el artículo 17 de la Ley General de Sociedades, concordado con el artículo 34 del Reglamento del Registro de Sociedades.

Por lo expuesto, corresponde revocar la observación y disponer la inscripción del título.

5. Mediante Resolución N° 089-2011-SUNARP/SA publicada el 30/11/2011, se ha derogado la parte del artículo 156 del RGRP que establecía que el Tribunal Registral debía pronunciarse respecto a los derechos registrales. Por lo tanto, compete exclusivamente a la primera instancia registral determinar los derechos que correspondan.

Estando a lo acordado por unanimidad;

### VII. RESOLUCIÓN

**REVOCAR** la observación formulada al título señalado en el encabezamiento y **DISPONER SU INSCRIPCIÓN**, previo pago de los derechos registrales, de corresponder, de acuerdo a los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**



*[Firma]*  
**MARTHA DEL CARMEN SILVA DIAZ**

Presidenta de la Tercera Sala  
del Tribunal Registral

*[Firma]*  
**ELENA ROSA VASQUEZ TORRES**  
Vocal del Tribunal Registral

*[Firma]*  
**PEDRO ÁLAMO HIDALGO**  
Vocal del Tribunal Registral

<sup>3</sup> "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".