



CCIV PLENO REGISTRAL

SESIÓN EXTRAORDINARIA - MODALIDAD NO PRESENCIAL

En la ciudad de Lima, siendo las 09:00 a.m. del día martes 08 de enero de 2019, se reunió el Pleno Registral, bajo la modalidad no presencial, con la participación de los vocales: Nora Mariella Aldana Durán, quien actúa como Presidenta, Pedro Álamo Hidalgo como Secretario Técnico, Elena Rosa Vásquez Torres, Rosario Guerra Macedo, Mirtha Rivera Bedregal, Gloria Salvatierra Valdivia, Jessica Sosa Vivanco, Luis Aliaga Huaripata, Milagritos Lúcar Villar, Gustavo Zevallos Ruete, Walter Morgan Plaza, Yovana Fernández Mendoza, Arturo Mendoza Gutiérrez, Víctor Peralta Arana, Jorge Tapia Palacios y Esben Luna Escalante.

Lugar:

- Sede de la Primera, Segunda y Tercera Salas: Sede de la SUNARP en av. Pardo y Aliaga n.º 695, cuarto piso, San Isidro.
- Sede de la Cuarta Sala: Oficina Registral de Trujillo - Zona Registral n.º V - Sede Trujillo.
- Sede de la Quinta Sala: Oficina Registral de Arequipa - Zona Registral n.º XII - Sede Arequipa.

Quórum e instalación:

Contando con la participación de 16 vocales del Tribunal Registral (titulares y suplentes), la presidenta del Tribunal Registral Nora Mariella Aldana Durán declaró válidamente instalado el Pleno.

Se deja constancia que los vocales de la Cuarta y Quinta Sala participaron vía videoconferencia.

Agenda:

La Cuarta Sala solicita convocatoria a Pleno Extraordinario con motivo de la revisión del título N° 2018-1686535 (Lima), esta Sala ha encontrado criterios discrepantes:

En la **Resolución N° 787-2016-SUNARP-TR-L del 15.04.2016** el caso fue el siguiente: Un contrato de compraventa fue otorgado por el gerente y el presidente del consejo de administración de la cooperativa de vivienda. Según los estatutos de la cooperativa, el gerente para contratar debe contar con el previo acuerdo del consejo de administración. Este gerente -a su vez- debe suscribir el contrato con un dirigente designado por el consejo de administración. La Sala concluyó que al no haberse acreditado las autorizaciones del gerente y del presidente del consejo de administración otorgadas por este último órgano, entonces, debía ratificarse el contrato por representantes que sí tengan esas autorizaciones.



En cambio, en la **Resolución N° 001-2014-SUNAPR-TR-T** del 03.01.2014 esta Sala sentó el criterio que no es calificable si el presidente estuvo autorizado para celebrar actos de disposición cuando el estatuto exige un previo acuerdo del consejo directivo, pues al tratarse de un límite interno, la verificación de la existencia del acuerdo del consejo directivo le compete únicamente y exclusivamente y bajo su responsabilidad al presidente del consejo directivo. Este criterio es aplicable al caso del gerente, así se indica en la resolución. Cabe agregar que esta posición se fundamenta en el precedente del Pleno L.

Cabe señalar que la apelación a resolver se refiere a otro lote de la misma urbanización de propiedad de la cooperativa analizada en la resolución de Lima.

La agenda del Pleno se realizará en el siguiente horario:

09:00 a 09.30 Instalación.

09:30 a 12:30 Debate del tema.

15:00 a 16:00 Planteamiento de posiciones finales.

16:00 a 16:30 Votación.

16:30 a 17:00 Fin del Pleno.

Desarrollo

El **vocal Walter Morgan** señala:

Se trata de una habilitación urbana cuyo propietario es una cooperativa que tiene sus órganos sociales, tiene un gerente y su consejo de administración. El cuestionamiento que se le hace al título que se refiere a una compra venta de uno de los lotes es que para poder suscribir el contrato de transferencia en los estatutos de la persona jurídica exige que debe suscribir el instrumento el gerente y un dirigente designado por el consejo de administración pero eso no es suficiente, según el estatuto el gerente debe tener un acuerdo previo del consejo de administración. Para poder transferir la propiedad el contrato debe ser suscrito por el gerente que debe tener una autorización del consejo de administración y además un dirigente elegido por el consejo de administración.

En el caso que hemos visto y resolución del 2016 participaron tanto el gerente como el presidente del consejo de administración. En esta resolución de Lima se concluyó que de acuerdo al estatuto se debía acreditar ante el registro que el gerente tenía la aprobación del consejo de administración y que se haya designado a la persona que participa en el contrato a través de un acuerdo del consejo de administración.

Nosotros ya en el año 2014 nos pronunciamos en un caso similar y aplicamos el precedente de observancia obligatoria aprobado en el Pleno 50 que se refiere a los actos celebrados por los gerentes de las sociedades anónimas. De acuerdo a este precedente el cuestionamiento que hacía la primera instancia era cuando el gerente tenía que vender algún activo de la persona jurídica no debía excederse del 50% del capital. En esos casos el Pleno del Tribunal señaló que como era una relación interna, el gerente no tenía por qué



demostrar ante el registro que contaba con la aprobación de la junta general de accionistas. Este caso viene hacer similar al que tenemos ahora.

Estos órganos tienen relación interna con sus superiores en este caso el gerente rinde cuentas a sus órganos superiores esto significa que cuando el gerente o el presidente del consejo de administración interviene en algún negocio jurídico se debe entender que cuenta con la habilitación que le ha otorgado el consejo de administración. Entonces en situaciones así no cabía trasladar esa probanza a los terceros que ya han adquirido en base a la publicidad del registro porque los señores que han comprado el lote han suscrito contrato con las personas o los apoderados que constan en la partida o sea en el título no se ha cuestionado que no tenga facultades sino que no cuentan con el acuerdo del consejo de administración.

El estatuto señala que debe suscribir un dirigente elegido por el consejo de administración, si intervino el presidente del consejo de administración con mayor garantía puede suscribir un contrato a favor de uno de los asociados; no es necesario que el interesado demuestre ante el registro que el gerente o el presidente estaban debidamente facultados para celebrar el contrato de transferencia en aplicación de este precedente de observancia obligatoria, pero la lógica se puede hacer extensiva a una situación como esta que es semejante por lo tanto compañeros del pleno del tribunal registral proponemos que en estas situaciones se aplique el mismo criterio que el Pleno 50.

La presidenta del Tribunal Registral señala:

El art. 14 de la LGS, conforme a la última modificación, señala en el último párrafo: las limitaciones o restricciones a las facultades antes indicadas (enajenación, etc) que no consten expresamente inscritas en la partida electrónica de la sociedad no serán oponibles a terceros. Ello significa que si estas limitaciones o restricciones sí constan inscritas, sí serían oponibles.

El vocal Walter Morgan señala:

Siempre nos movemos dentro de la responsabilidad interna, sea con la limitación de esta ley o con la anterior. No lo veo como una restricción: es un tema que le concierne al gerente El gerente tiene que buscar la aprobación. Restricción sería si le damos facultades para compraventa al gerente pero no para gravar los bienes. Si esa restricción aparece en la partida el gerente no podría gravar.

En este caso no es aplicable la norma que acabas de señalar porque es una situación interna de la persona jurídica.

La presidenta del Tribunal Registral señala:

Discrepamos con la posición planteada por la 4ta sala porque una cosa es que, el gerente tenga todas las facultades de enajenar; pero en cambio si en el estatuto consta que para enajenar necesito el acuerdo previo del directorio, en realidad el gerente no tiene las facultades de enajenar: el que las tiene es el directorio. En este caso el gerente solo actúa como un ejecutor de ese acuerdo porque si el gerente enajena y no tiene el acuerdo previo ¿actuó dentro de sus facultades? No, porque no tenía las facultades, solo tenía la facultad de



ejecutar el acuerdo del directorio de enajenar. Se estaría extralimitando en las facultades.

El **vocal Walter Morgan** señala:

Te hago una pregunta Mariela. Con esa ley que acabas de mencionar ¿el Pleno 50 estaría vigente o no estaría vigente?

La **presidenta del Tribunal Registral** señala:

Sigue totalmente vigente. Es otra cosa muy diferente.

El **vocal Walter Morgan** señala:

Entonces cómo explicas que existe una responsabilidad interna del gerente que no tiene la necesidad de acreditar que la junta general de accionistas le haya facultado a transferir activos superiores al 50% y que esta restricción obra en la propia ley.

La **presidenta del Tribunal Registral** señala

Uno de los fundamentos principales del acuerdo del Pleno 50 es el siguiente:

Numeral 3: Por otro lado el motivo del porqué es responsabilidad de los órganos de administración y representación o de los representantes con facultades para enajenar que exista un acuerdo de la junta cuando el valor contable del bien materia de transferencia es superior al 50% del capital es porque el llevar los libros contables es una responsabilidad de la sociedad con respecto a la administración tributaria y no frente a terceros y estos no necesariamente tiene que estar expuestos a terceros siendo de responsabilidad entonces de los mismos representantes de la sociedad verificar dicha información y solicitar el acuerdo de la junta cuando sea el caso porque el valor contable es un valor interno. Pero acá no se da esta situación: el acuerdo de la junta relativo a la enajenación, el acuerdo del directorio o del consejo no tiene que ver con temas internos en base a libros contables sino es tema externo y por lo tanto es perfectamente oponible y es público.

El **vocal Walter Morgan** señala:

Este tema de buscar el acuerdo del consejo de administración es un asunto interno. El gerente es el personero legal de la entidad.

El **vocal suplente Gustavo Zevallos** señala:

Walter, me parece muy interesante tu posición pero de repente el precedente 50 deberíamos armonizarlo con el precedente 90 respecto a las facultades del gerente general que señalaba de forma expresa: el gerente general se encuentra facultado para realizar todo tipo de actos, administración y disposición con excepción de los asuntos que la ley o el estatuto o los acuerdos



de la junta o del directorio atribuyan a la junta general u otros órganos lo excluyan expresamente de su competencia.

Creo que allí por ejemplo el precedente también señala claramente que debe tomarse en consideración aquellos asuntos que el estatuto esté excluyendo al gerente general las facultades que inherentemente las tiene pero señala de forma expresa que sí debe considerarse las excepciones previstas en el estatuto o digamos los requisitos previos para que el gerente pudiera cumplir estas facultades.

El vocal Walter Morgan señala:

Me parece que han leído mal el tenor del precedente Este precedente que ha citado Gustavo avala mi posición o la posición de la Sala. La regla establecida en este precedente es el gerente tiene absolutamente todas las facultades posibles salvo aquellas que se haya determinado para otro órgano.

El gerente tiene facultades para disponer lo que se está imponiendo es un requisito para poder actuar y ese requisito previo está dentro del margen interno de la persona jurídica.

La presidenta del Tribunal Registral señala:

Estimados vocales:

Salvo que algún vocal desee añadir algo más, sugiero que la Cuarta Sala proponga el criterio que se someterá a votación.

Asimismo, propongo se vote también el criterio contrario (sostenido por las Salas de Lima), que sería el siguiente:

Facultades de los representantes

Cuando en el estatuto o al otorgarse el poder se haya establecido que el representante requiere el previo acuerdo de determinado órgano de la persona jurídica para ejercer alguna facultad, requerirá acreditarse que se cuenta con dicho previo acuerdo.

El vocal Walter Morgan señala:

Bueno, la sumilla de la IV Sala es la contenida en la Res. N° 001-2014-SUNARP-TR-T:

Acto de disposición realizado por el presidente del consejo directivo o gerente de una asociación

No es calificable si el presidente y el gerente estuvieron autorizados para celebrar actos de disposición cuando el estatuto exige un previo acuerdo del consejo directivo. Al tratarse de un límite interno, la verificación de la existencia del acuerdo del consejo directivo le compete únicamente y exclusivamente y bajo su responsabilidad al presidente del consejo directivo y al gerente.

La presidenta del Tribunal Registral señala:

Estimados vocales:



Conforme a lo manifestado por Walter, entonces los criterios a votar son los siguientes:

A. Acto de disposición realizado por el presidente del consejo directivo y/o gerente de una asociación

Cuando el estatuto o el poder otorgado exigen un previo acuerdo del consejo directivo u otro órgano, requiere acreditarse ante el Registro la existencia de dicho acuerdo previo, pues se trata de una limitación a las facultades de representación que debe ser verificada por el registro.

B. Acto de disposición realizado por el presidente del consejo directivo o gerente de una asociación

No es calificable si el presidente y el gerente estuvieron autorizados para celebrar actos de disposición cuando el estatuto exige un previo acuerdo del consejo directivo. Al tratarse de un límite interno, la verificación de la existencia del acuerdo del consejo directivo le compete únicamente y exclusivamente y bajo su responsabilidad al presidente del consejo directivo y al gerente.

Por favor, emitir su voto.

La vocal **Elena Vásquez** señala:

No estoy de acuerdo con ninguna de las propuestas.

Hay resoluciones en Lima, que han firmado varios vocales, entre ellos yo, en el sentido que si el estatuto indica que el presidente del consejo directivo tiene facultades de disposición previo acuerdo del consejo directivo, no se requiere que se acredite este acuerdo, pues en el caso, no constaba el texto del estatuto en la partida registral y lo hemos adoptado en resoluciones en las que traen adjudicaciones en escrituras públicas antiguas, en donde sería un absurdo solicitar que se acredite ese acuerdo del consejo directivo, incluso puede darse el caso la asociación se haya extinguido.

Considero que la primera propuesta cuando dice que requiere acreditarse no se sabe si será suficiente que se le acredite el acuerdo, o si debe verificarse la validez del acuerdo, solicitando los documentos que el RIRPJ exige para ello, imponer mayores requisitos en la calificación debe evitarse en esta época en la que la ley de alguna manera nos impone que no agreguemos requisitos por una interpretación, más aún cuando las adjudicaciones que realizan las asociaciones o cooperativas son generalmente a sus socios. En el caso de terceros no debería cargarse a este que se le muestre o acredite el acuerdo previo.

Tampoco me inclino por la segunda propuesta, en razón de que si en el estatuto se indica que el no contar con el previo acuerdo hace nula la representación y sus términos aparecen en la partida registral, entonces, sí se califica y se pedirá ratificación del consejo directivo.

La **presidenta del Tribunal Registral** señala:



Efectuada la votación, votaron a favor de la posición A los siguientes vocales: Esben Luna, Víctor Peralta, Yovana Fernández, Gladys Oré, Gustavo Zevallos, Pedro Álamo, Nora Aldana, Rosario Guerra, Mirtha Rivera, Gloria Salvatierra, Jessica Sosa, Luis Aliaga.

Obtuvo mayoría la posición A con 12 votos.

La posición B obtuvo los votos de Arturo Mendoza y Walter Morgan.

Un voto en contra de ambas posiciones formulada por Elena Vásquez Torres

Conforme a lo expuesto el criterio acordado es:

Acto de disposición realizado por el presidente del consejo directivo y/o gerente de una asociación

Cuando el estatuto o el poder otorgado exigen un previo acuerdo del consejo directivo u otro órgano, requiere acreditarse ante el Registro la existencia de dicho acuerdo previo, pues se trata de una limitación a las facultades de representación que debe ser verificada por el registro.

La presidencia manifiesta que, por la votación obtenida, se trataría de un precedente de observancia obligatoria. Sin embargo, propongo se vote si será precedente o acuerdo, pues considero que los fundamentos de la resolución 787-2016-SUNARP-TR-L no analizan en profundidad el tema de los alcances internos o externos.

Por ello sugiero ahora votar:

- Precedente

o

- Acuerdo.

La **vocal Elena Vásquez** señala:

Voto para que sea acuerdo, porque conforme lo reconoce la misma presidenta, faltan desarrollar fundamentos.

La **presidenta del Tribunal Registral** señala:

Estimados vocales:

7 vocales votaron a favor de precedente: Víctor Peralta, Esben Luna, Yovana Fernández, Gladys Oré, Gustavo Zevallos, Rosario Guerra y Jessica Sosa y 6 vocales a favor de acuerdo: Nora Aldana, Walter Morgan, Elena Vásquez, Pedro Álamo, Arturo Mendoza, Mirtha Rivera.



Para que sea precedente se requiere que voten a favor dos terceras partes de los concurrentes. Como no se ha llegado a dicha mayoría para que sea precedente, queda aprobado como acuerdo:

Acto de disposición realizado por el presidente del consejo directivo y/o gerente de una asociación

Cuando el estatuto o el poder otorgado exigen un previo acuerdo del consejo directivo u otro órgano, requiere acreditarse ante el Registro la existencia de dicho acuerdo previo, pues se trata de una limitación a las facultades de representación que debe ser verificada por el registro.

Por lo tanto, se aprueba como **ACUERDO PLENARIO** la sumilla siguiente:

Acto de disposición realizado por el presidente del consejo directivo y/o gerente de una asociación

Cuando el estatuto o el poder otorgado exigen un previo acuerdo del consejo directivo u otro órgano, requiere acreditarse ante el Registro la existencia de dicho acuerdo previo, pues se trata de una limitación a las facultades de representación que debe ser verificada por el registro.

No habiendo otro tema que tratar se dio por concluida la sesión del Pleno siendo las 05:00 p.m. del día lunes 08 de enero de 2019, procediéndose a la suscripción de la presente acta por parte del presidente y del secretario técnico del Tribunal Registral, de conformidad con lo previsto en el artículo 29 del Reglamento del Tribunal Registral.

.....
NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
Presidenta del Tribunal Registral
SUNARP

.....
PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral
SUNARP