



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1373 -2022-SUNARP-TR

LLima, 11 de abril de 2022

APELANTE : **EDITH ESPINOZA CHACÓN**
TÍTULO : N° 3686088 del 30/12/2021.
RECURSO : H.T.D. N° 003078 del 14/03/2022.
REGISTRO : Registro de Predios de Cusco.
ACTO (s) : Compraventa

SUMILLA :

FACULTADES DE ADMINISTRADOR JUDICIAL

Procede la inscripción de la compraventa celebrada por el administrador judicial de una persona jurídica con facultades vigentes al momento de la celebración, aun cuando al momento de su presentación al Registro ya no cuente con dichas facultades por haberse declarado nula la medida cautelar, siempre que el adquirente reúna los requisitos previstos en el artículo 2038 del Código Civil.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN

PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compraventa otorgada por representados por la asociación de bienestar social Seis de Agosto debidamente representado por Percy Medardo Balbuena Pacífico a favor de Oscar Baca Saire y Edith Espinoza Chacon respecto del predio inscrito en la partida electrónica 02069087 del registro de predios de Cusco.

En la solicitud de inscripción se presentaron los siguientes documentos:

- Copia de la escritura pública de fecha 15/11/2017 otorgada por el notario de Cusco Jorge Oswaldo Bustamante Aragón y certificado por el notario G. Abad Olaguibel Oliveira.
- Copia certificada de los asientos 40 y 41 de la partida registral 0196760 por la certificadora Maria Celia Concha Camacho y el certificador Percy Antonio Rojas Hermoza.



II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público (e) del Registro de Predios de Cusco Luis Miguel del Castillo Suarez, denegó la inscripción, formulando la siguiente observación:

En relación con dicho Título, manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observacio(nes), acorde con la(s) norm(as) que se cita(n):

ANTECEDENTES:

Solicita inscripción de compra venta del inmueble inscrito en la Partida Electrónica 02069087

PROBLEMA: SUBSISTE OBSERVACIÓN

Existencia de defectos.

ANÁLISIS:

De la subsanación de fecha 17/02/2022; se advierte, que subsiste observación formulada mediante esquila de fecha 27.01.2022, siendo:

1,- De la revisión de la escritura pública de fecha 15.11.2017 se advierte que, es materia de venta el predio inscrito en la P.E. 02069087, otorgada por la Asociación de Bienestar Social Seis de Agosto, representada por Percy Medardo Balbuena Pacheco.

Ahora bien, de la revisión de la P.E. 01967606 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima en la cual corre inscrita la personería jurídica de la referida asociación se advierte que, en el asiento 40 corre inscrita la medida cautelar de nombramiento Provisional de Administrador Judicial, cargo que recae sobre Percy Medardo Balbuena Pacheco.

2.- Del asiento 41 de la P.E. 01967606 se tiene la cancelación de la medida cautelar referida en el punto 1 de la presente mediante Resolución de fecha 06.11.2017, esto es en fecha anterior al otorgamiento de la escritura pública de venta materia de calificación. Por lo que, el otorgante representante de la asociación ya no tenía facultades para otorgar el acto, debiendo otorgar el mismo la persona designada para tal efecto y con facultades vigentes,

3.- Por otro lado, una vez subsanada las observaciones sírvase reintegrar pago de mayor derecho registral indicado al final de la presente.

Nota: La Resolución que declara la nulidad de la resolución inscrita en el asiento 40 es de fecha 06.11.2017.

4.- Se debe tener en cuenta que, en la P.E.N°01967606, en el asiento 42 corre inscrita una medida cautelar donde se han designado provisionalmente 02 curadores especiales, quienes deberán ratificar la compra venta mediante instrumento público.

CONCLUSIÓN:

Por los fundamentos expuestos y de conformidad con lo establecido en el Artículo 40 del Reglamento General de los Registros Públicos, se OBSERVA el presente título.

Base legal:

Art. 1413, 2011, 2015 C.C, Art. 32 y 40 del RGRP.



III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente sustenta su recurso de apelación sobre la base de los siguientes fundamentos:

El señor Percy Medardo Balbuena Pacheco, contaba con facultades debidamente inscritas en el asiento 40 de la partida 01967606 del Registro de personas jurídicas de la Zona registral IX - Sede Lima vinculada a la "ASOCIACIÓN DE BIENESTAR SOCIAL SEIS DE AGOSTO" cuando se celebró la escritura pública de fecha 15/11/2017.

- Entre las facultades mencionadas se encontraba la de "comprar y/o vender toda clase de bienes y/o inmuebles para salvaguardar los intereses de la asociación" conforme se puede corroborar en el asiento 40 de la partida electrónica anteriormente citada.

- Presentación del certificado de vigencia de poder y el certificado registral inmobiliario por parte de la impugnante ante el despacho notarial correspondiente para la celebración de la escritura pública, este certificado de vigencia de poder fue expedido 2 días antes de la referida escritura pública por SUNARP, es decir el 13/11/2017.

- La resolución judicial de fecha 06/11/2017 que alega el registrador en su observación no se inscribió hasta recién el 20/06/2018, que, con asiento 41 de la partida respectiva se produce su inscripción; resolución y asiento que consta sobre la cancelación de la medida cautelar que nombró de manera provisional como administrador judicial al señor Percy Medardo Balbuena Pacheco.

- Es decir, al no ser publicitada la resolución judicial cuando se celebró la escritura pública y hacer la observación que realizó el registrador público se estaría contraviniendo los artículos 2012, 2014, 2015 y 2016.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

REGISTRO DE PREDIOS

Partida electrónica N°02069087 del Registro de Predios de Cusco

En la citada partida consta registrado el predio constituido por la casa Nro. de la Urbanización Quinta Jardín, distrito de Santiago, provincia y departamento de Cusco.

En el asiento 02 de fecha 03/07/2017 se inscribe la admisión a trámite la medida de no innovar solicitado por Edith Espinoza Chacon y en contra de la asociación de bienestar social seis de agosto en lo referido a la obligación de hacer y con ello se ordena que se mantenga o conserve la situación de hecho y derecho existente al momento de interponer la presente solicitud cautelar, para futura demanda sobre otorgamiento de escritura pública respecto del inmueble mencionado.



En el asiento 03 de fecha 20/09/2021 se inscribe el levantamiento de la medida cautelar de no innovar solicitada por Edith Espinoza Chacon en asiento 02 de la presente partida registral.

REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS

Partida electrónica N° 01967606 del registro de Personas Jurídicas de Lima

En la presente partida electrónica consta inscrito la “ASOCIACIÓN DE BIENESTAR SOCIAL 6 DE AGOSTO”.

En el asiento A00040 de fecha 14/09/2017 se concede la medida cautelar disponiendo el nombramiento provisional de administrador judicial a don PERCY MEDARDO BALBUENA PACHECO, teniendo como facultades entre otras la de “comprar y/o vender toda clase de bienes y/o inmuebles para salvaguardar los intereses de la asociación”.

En el asiento A00041 de fecha 16/05/2018 se cancela la medida cautelar de nombramiento provisional de administrador judicial con efectos desde la primera resolución judicial de fecha 06/11/2017.

En el asiento A00042 de fecha 23/07/2018 se resolvió admitir la solicitud de medida cautelar fuera del proceso de designación de curadores especiales a Néstor Luis Ramírez Salvador y José Manuel Guardia Huamaní.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente la vocal Rosario del Carmen Guerra Macedo.

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

- Si procede la inscripción de la compraventa celebrada por el administrador judicial de una persona jurídica con facultades vigentes al momento de la celebración, cuando al momento de su presentación al Registro ya no cuenta con dichas facultades

VI. ANÁLISIS

1. El artículo 2011 del Código Civil y el artículo V del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos consagra el principio de legalidad, conforme al cual las instancias registrales califican la validez del acto, la capacidad de las personas y la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción en mérito de los documentos que conforman el título y de los antecedentes registrales.



El artículo 32¹ del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos - en adelante el RGRP -, regula los alcances de la calificación, esto es los aspectos a verificar en la calificación de los títulos; entre los cuales se encuentra, 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, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquellos.

2. Si se trata de una compraventa, el registro verifica con relación al antecedente registral:

- Que exista adecuación entre el predio objeto de transferencia y el inscrito en la partida registral que se solicita la inscripción.
- Que el vendedor tenga derecho inscrito en la partida del predio que se transfiere. Lo expuesto encuentra sustento en el principio del tracto sucesivo consagrado en el artículo 2015 del Código Civil, en virtud del cual ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane. De ese modo, para que se inscriba un acto o derecho debe también estar inscrito el acto del cual deriva y así sucesivamente, de tal manera que exista una cadena transmisiones derivadas las unas de las otras.

Por su parte, si el vendedor interviene representado corresponderá verificar la suficiencia de poderes de quienes intervienen en su nombre, tal como lo establece el artículo 32 que regula los alcances de la calificación registral :

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 solo en relación a los actos que son objeto de inscripción en dichos Registros²;

3. Con el título venido en grado, se solicita la inscripción de la compraventa a favor de Oscar Baca Saire y Edith Espinoza Chacon respecto del predio inscrito en la partida electrónica 02069087 del registro de predios del Cusco que celebra la Asociación de Bienestar Social Seis de Agosto representado por el administrador judicial Percy Medardo Balbuena Pacheco.

¹Artículo modificado por el Artículo 1 de la Resolución N° 042-2021-SUNARP-SA, publicada el 26 de marzo de 2021.

²Norma que guarda concordancia con lo establecido en el último párrafo del numeral V del ítem Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos que establece 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.



El registrador público denegó la inscripción señalando que el otorgante representante de la asociación ya no tenía facultades para otorgar el acto de compraventa.

En ese sentido, corresponde a la presente instancia determinar si el representante del vendedor tenía realmente facultades a la fecha de la celebración de la escritura pública y si aun cuando no tuviera, resulta efectivamente inválida la escritura pública mencionada.

4. Al respecto, esta instancia ha señalado en reiterada jurisprudencia como la 1231-2020-SUNARP-TR-L, que existen varios supuestos de administrador judicial, como lo regulado en los artículos 769 al 780 del Código Procesal Civil que regulan el proceso no contencioso de administrador judicial de bienes. Asimismo se tiene el administrador de unidad de producción o comercial regulado en el artículo 670 al 672 del Código Procesal Civil. Una tercera posibilidad es la designación judicial de un administrador que no está en ninguno de los supuestos anteriores, por lo que puede designarse un administrador judicial de persona jurídica como medida cautelar en distintos procesos, administrador que tendrá las obligaciones y facultades que el Juez señale.

5. Por Resolución N° 01-2017 del 10-08-2017; Resolución 03-2017 del 04-10-2017 (cuaderno cautelar) expedida por el Juez del 1er. Juzgado Mixto de Santiago, Módulo Básico de Justicia de Santiago Corte Superior de Justicia de Cusco, se resolvió: “conceder la medida cautelar disponiendo el nombramiento provisional de administrador judicial a don Percy Medardo Balbuena Pacheco, para la Asociación de Bienestar social Seis De Agosto inscrita en la partida registral N° 01967606, con la finalidad de que salvaguarde el patrimonio, capital ,bienes, derechos, intereses objetivos de cada uno de los trabajadores y socios de la asociación mencionada debiendo de dar cuenta ante este Despacho de todo los bienes derechos y acciones de la asociación”. A continuación se enumeraron todas sus facultades.

1. Dirigir las operaciones de la asociación representante la asociación ante toda clase de autoridades, políticas, administrativas, tributarias, judiciales, laborales, municipales con las facultades generales del mandato y las especiales en los artículos 74 y 75 del Código procesal civil pudiendo sustituir el poder, revocar sustituir y reasumir cuantas veces lo creyera necesario podrá conciliar en centros de conciliación extrajudicial **también podrá realizar todos los actos de disposición de derechos sustantivos y para demandar** reconvenir, contestar demandas y reconveniones (...)

7. comprar y/o vender toda clase de bienes y/o inmuebles para salvaguardar los intereses de la asociación 8.-Celebrar contratos que sean necesarios para el mejor desarrollo del objeto de la asociación, fijando los términos y condiciones de los mismos (...)

Estas facultades quedaron registrados en el asiento N° A00040 de la partida electrónica 0196760 en mérito al título archivado 1971984 del 14/09/2017.



En el asiento A00041 de la misma partida, extendida en mérito al título 1105072 del 18/05/2018, consta que por Resolución Judicial N° 8 de fecha 06 de noviembre del 2017 expedida por la Jueza Titular del Primer juzgado Mixto de Santiago Módulo Básico de Justicia de Santiago de la Corte Superior del Cusco, confirmada por Resolución Judicial N° de fecha 25 de marzo del 2018, expedida por la Sala Civil de Cusco de la misma corte superior; reiterada por la Resolución Judicial No 10 del 06 de junio del 2018, **se declaró la nulidad e insubsistencia de todo lo actuado**, incluso hasta el auto admisorio de la medida cautelar, dispuesta en el incidente 543-2017-21-1018 medida cautelar de nombramiento provisional de administrador judicial dispuesta mediante Resolución No 1 de fecha 10 de agosto del 2017 inscrita en el Asiento A00040 de la partida en mención.

6. El apelante alega que Percy Medardo Balbuena Pacheco, contaba con facultades debidamente inscritas en el asiento A00040 de la partida 01967606 del Registro de personas jurídicas de la Zona registral IX - Sede Lima vinculada a la "Asociación De Bienestar Social Seis De Agosto" cuando se celebró la escritura pública de fecha 15/11/2017, esto es con fecha anterior a la fecha del asiento de presentación del título 1105072 del 18/05/2018 que diera mérito a la fecha de la cancelación de la medida cautelar de administrador judicial.

El apelante sostiene que además que el registrador contraviene los principios de publicidad y fe pública entre otros previstos en los artículos 2012 y 2014 del Código Civil respectivamente entre otros artículos.

7. Conforme fluye de la partida registral submateria y respectivos antecedentes registrales, en el presente caso luego de haberse dictado medida cautelar designándose administrador judicial, la propia autoridad jurisdiccional declaró nulo todo lo actuado en el proceso incluso hasta el auto admisorio de la medida cautelar, como ya se indicó en el numeral 5 del presente análisis.

Entonces queda por determinar las implicancias en la representación orgánica de la personería jurídica "Asociación De Bienestar Social Seis De Agosto" puesto que la medida cautelar de administración judicial ha quedado sin efecto.

Al respecto en el VI Pleno se ha aprobado el siguiente acuerdo.

CANCELACIÓN DE LA MEDIDA CAUTELAR DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE UNA PERSONA JURÍDICA

"La cancelación de la anotación preventiva de la medida cautelar de administración judicial de una persona jurídica no significa que el registrador no tome en cuenta el periodo o lapso de funciones en el que la referida administración judicial estuvo vigente, en la calificación de los títulos relativos a la inscripción de representantes o administradores de la persona jurídica



Lo expuesto en el párrafo anterior no se aplica cuando la cancelación se debe a mandato judicial que dispuso la nulidad de la resolución que concedió la medida cautelar

8. Como podrá apreciarse el criterio del Tribunal Registral considera que no debe desconocerse el periodo o lapso de las funciones en que ejercieron facultades los administradores judiciales, cuando se cancelan las medidas cautelares, sin embargo, hace una distinción con medidas cautelares que fueron declaradas nulas.

En efecto, en el primero de los casos, todos los actos jurídicos realizados por los administradores judiciales son válidos hasta la fecha de su cancelación, por lo que no se admite, durante el periodo de su vigencia, la coexistencia de otros órganos directivos. En el segundo de los casos, los actos no son reconocidos como existentes por lo que válidamente puede acceder al Registro la inscripción de otro órgano directivo con mandato vigente durante el mismo periodo que estuvo el administrador judicial que fue objeto de nulidad.

Sin embargo debe tomarse en cuenta lo regulado en el Artículo 2038 del Código Civil:

"El tercero de buena fe y a título oneroso ha contratado sobre la base del mandato o poder inscrito en el registro del lugar de celebración del contrato, no será perjudicado por mandato, poder, modificaciones o extinciones no inscritas".

En tal sentido, en el caso de nulidad de la medida cautelar de administrador judicial, quedan a salvo sólo los actos jurídicos realizados con terceros que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 2038 del Código Civil, debiendo diferenciarse de los otros actos realizados en mérito a las facultades conferidas por el poder judicial en la medida cautelar, los que sí quedan sin efecto.

Así se ha pronunciado este colegiado en la Resolución N° 1181-2014-SUNARP-TR-L del 15/06/2014

9. Ahora bien, en el presente caso estamos ante una nulidad declarada de la resolución que otorgó la medida cautelar de nombramiento como administrador judicial de Percy Medardo Balbuena Pacheco. Sin embargo, conforme al criterio asumido por el Tribunal Registral en la mencionada jurisprudencia la nulidad declarada no afecta la eficacia y validez de los actos de disposición de la Asociación vendedora realizada con anterioridad a favor de terceros de buena fe, siendo que no existe en la partida registral información alguna que pueda desvirtuar esta condición del comprador. Aunado a ello en la resolución judicial no hay pronunciamiento sobre estos actos dispositivos, debiendo considerarse que no se puede extender los efectos de una sentencia a terceros de buena fe.



Por todo lo expuesto, corresponde revocar la observación

Estando a lo acordado por unanimidad.

VII RESOLUCIÓN

Revocar la observación formulada por el registrador público de predios de Cusco al título referido en el encabezamiento, y **disponer su inscripción** conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese

FDO.

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES

Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO

Vocal del Tribunal Registral

ROCIO ZULEMA PEÑA FUENTES

Vocal (s) del Tribunal Registral

