



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. *269* -2017-SUNARP-TR-L

Lima, 17 NOV. 2017



APELANTE : ROSARIO DEL PILAR DÁVILA ROSALES.
TÍTULO : N° 1483089 del 14/7/2017.
RECURSO : H.T.D. N° 09 01-2017.066144 del 21/8/2017.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO (s) : Adjudicación.

SUMILLA :

PLURALIDAD DE REPRESENTANTES

"De conformidad con el artículo 147 del Código Civil, cuando son varios los representantes de una persona jurídica y no se ha señalado que actuarán conjuntamente, se presume que su actuación es indistinta".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la adjudicación del predio registrado en la partida electrónica N° P02252300 del Registro de Predios de Lima, que otorga la Cooperativa de Vivienda "Villa del Sol" Limitada N° 178, representada por Francisco Huamán Cruz, a favor de la sociedad conyugal conformada por Ysabel Nelly Rosales Galarza de Dávila y Julián Adrian Dávila Álvarez, representada por Rosario del Pilar Davila Rosales.

Para tal efecto, se adjuntan los siguientes documentos:

- Parte notarial de la escritura pública de adjudicación del 27/4/2015 otorgada ante el notario de Lima Edgar Ruben Molleapaza Bilbao.
- Parte notarial de la escritura pública de aclaración y ratificación de adjudicación del 13/9/2016 otorgada ante el notario de Lima Edgar Ruben Molleapaza Bilbao.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Lima Erick Jym Villanueva Aznaran observó el título en los siguientes términos:

Señor(es):

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):

- En la partida 03024640 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, no consta que el representante de La Cooperativa de Vivienda Villa del Sol Limitada N°178, Sr. Francisco Huamán Cruz, cuente con facultades para a sola firma para transferir inmuebles. Sírvase adjuntar escritura pública ratificatoria otorgada por representante con facultades suficientes.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente sustenta su recurso de apelación, señalando que conforme al artículo 147 del Código Civil la escritura puede ser suscrita únicamente por un representante; por lo tanto, no hay obligación de la intervención de Marengo Santibáñez Moisés.



IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

1. Partida electrónica N° P02252300 del Registro de Predios de Lima

En la partida electrónica N° P02252300 del Registro de Predios de Lima, se encuentra inscrito el lote 7 de la Mz. J de la urbanización Cooperativa de Vivienda Villa del Sol Limitada N° 178, Área Potrero Gentiles – parte occidental, Sección C del Fundo Chosica, ubicado en el distrito de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, cuyo titular registral es la Cooperativa de Vivienda “Villa del Sol” Limitada N° 178, según fluye del asiento 00001.

2. Fojas 63, 64 y 68 del tomo 7 del Libro Asociaciones, que continua en la ficha N° 7320 y a su vez en la partida electrónica N° 03024640 del Registro de Personas Jurídicas de Lima

A fojas 63 del tomo 7 del Libro de Cooperativas, que continua en la ficha N° 7320 y a su vez que continúa en la partida electrónica N° 03024640 del Registro de Personas Jurídicas de Lima se encuentra inscrita la Cooperativa de Vivienda “Villa del Sol” Limitada N° 178.

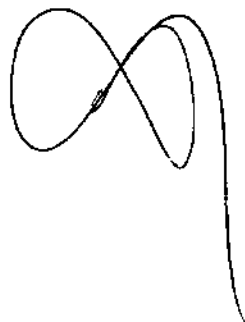
En el asiento 3 a fojas 64 del tomo 7 corre inscrita la adecuación del estatuto de la mencionada cooperativa al Decreto Legislativo N° 085 y su modificatoria N° 141, conforme a la documentación obrante en el título archivado N° 123094 del 17/11/1988.

En el asiento C00002 de la citada partida corre inscrito, entre otros, conforme al acta de asamblea general del 22/9/2002, la designación de Francisco Huamán Cruz y Moisés Marengo Santibáñez como representantes con facultades especiales a que se refiere el artículo 5 de la Ley N° 26878, para iniciar, impulsar y culminar el procedimiento de habilitación urbana de la cooperativa, hasta la independización, titulación y registro individual de cada lote, con poderes especiales para suscribir los contratos de transferencia de propiedad que otorgue la cooperativa a cada asociado, de conformidad a la documentación obrante en el título archivado N° 28699 del 12/2/2003.

En el asiento D00001 de la citada partida corre inscrita la renuncia de Moisés Marengo Santibáñez al cargo de apoderado de la cooperativa, cuyas facultades corren inscritas en el asiento C00002, en mérito a la solicitud de renuncia del 14/12/2015 con firma legalizada ante notario de Lima Édgar R. Molleapaza Bilbao con fecha 21/12/2015, acompañada de la carta de renuncia emitida y recepcionada el 2/1/2015, obrantes en el título archivado N° 1209603 del 29/12/2015.

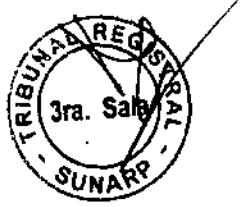
En el asiento C00011 de la citada partida consta que, por acta de asamblea general del 17/1/2016, se acordó nombrar a los miembros del Consejo de Administración, de la siguiente manera:

- Olga Lydia Picón Balcázar, titular por 3 años.
- Teófilo Arias Rafael, titular por 3 años.



- Luz Esther Valdivia Solari, titular por 2 años.
- Cecinia Norca Flores Capcha, titular por 2 años.
- Martha Castillo Delgado, titular por 1 año.
- Guillermina Del Pozo Mayo, suplente por 1 año.
- Marcelino Peralta Lizana, suplente por 1 año.

Asimismo, en dicho asiento consta que por sesión de consejo de administración del 18/1/2016, se instaló dicho órgano para el periodo 2016-2017, quedando conformado de la siguiente manera:



- | | | |
|-------------------------|---|-----------------------------|
| • Presidente | : | Olga Lydia Picón Balcázar |
| • Vicepresidente | : | Teófilo Arias Rafael |
| • Secretario | : | Luz Esther Valdivia Solari |
| • Vocal | : | Cecinia Norca Flores Capcha |
| • Vocal | : | Martha Castillo Delgado |
| • Suplente | : | Guillermina Del Pozo Mayo |
| • Suplente | : | Marcelino Peralta Lizana |

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Nora Mariella Aldana Durán.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

- ¿Cómo debe interpretarse las facultades en el caso de pluralidad de representantes?

VI. ANÁLISIS

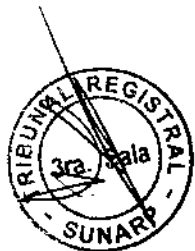
1. La calificación registral es la evaluación que las instancias registrales realizan para determinar el acceso de los títulos al Registro, labor que implica la verificación de la validez del acto, la capacidad de las partes y la legalidad de los documentos en cuya virtud se realiza la inscripción.

El artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos establece los alcances que comprende la calificación. Así, de acuerdo al literal g) de dicha norma, corresponde 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.

Estando a lo dispuesto en la norma, cuando en el acto que se solicita inscribir comparecen los intervinientes representados, la calificación registral comprenderá la verificación de la suficiencia de los poderes para la realización del acto correspondiente.

2. Al respecto, 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 sociales o a través de apoderados. Por estos 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 representante de una cooperativa, debe tenerse presente que esta es una persona jurídica 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, cuyo T.U.O. ha sido aprobado por D.S. N° 074-90-TR.



3. La Ley General de Cooperativas regula la estructura orgánica y funcional de las cooperativas, los socios, su régimen administrativo, régimen económico, disolución y liquidación, entre otros.

Dentro del capítulo del régimen administrativo (Capítulo III del Título II relativo a la estructura orgánica y funcional de las organizaciones cooperativas), se encuentran las normas que rigen a la asamblea general, el consejo de administración y el consejo de vigilancia, como órganos encargados de la dirección, administración y control de la cooperativa, respectivamente.

4. Respecto de la asamblea general, se ha establecido en el artículo 26 de la Ley General de Cooperativas que es la autoridad suprema de la organización cooperativa, siendo que sus acuerdos obligan a todos los socios presentes y ausentes, siempre que se hubieran tomado en conformidad con la ley y el estatuto.

El numeral 7.3 del artículo 27 de la citada norma establece que es competencia de la asamblea general; entre otros, autorizar a propuesta del consejo de administración, el gravamen o enajenación de los inmuebles, salvo disposición diferente del estatuto.

Entonces, si la asamblea general puede autorizar tales actos resulta congruente que pueda asimismo otorgar facultades a los representantes sean orgánicos o voluntarios de la cooperativa a fin que ejecuten dichos actos, en la medida que la persona jurídica requiere de representantes a fin de intervenir en los actos que la involucren dada su condición de ente abstracto.

5. Respecto a los apoderados, la mencionada ley no hace referencia alguna de estos; sin embargo, es la Ley General de Sociedades la norma que resulta supletoriamente aplicable a las cooperativas respecto de su estructura y funcionamiento según lo establece el artículo 116 de la Ley General de Cooperativas¹.

Estando a dicha aplicación supletoria, cabe citar el artículo 12 de la Ley General de Sociedades, el cual establece los alcances de la representación señalando que la sociedad está obligada hacia aquellos con quienes ha contratado y frente a terceros de buena fe por los actos de sus representantes celebrados dentro de los límites de las facultades que

¹ Artículo 116.- Los casos no previstos por la presente Ley se regirán por los principios generales del Cooperativismo, y, falta de ellos por el derecho común.

En materias relativas a la estructura y funcionamiento de las organizaciones cooperativas, son supletoriamente aplicables a éstas, sin perjuicio del párrafo anterior y en cuanto fueren compatibles con los principios generales del Cooperativismo, las normas señaladas a continuación:

1. A las cooperativas primarias y centrales de cooperativas: la legislación de sociedades mercantiles;

2. A las demás organizaciones, del Movimiento Cooperativo y a las entidades de apoyo cooperativo: la legislación de las asociaciones no lucrativas de derecho privado

les haya conferido aunque tales actos comprometan a la sociedad a negocios u operaciones no comprendidos dentro de su objeto social.

6. En el presente caso, se solicita la inscripción de la adjudicación del predio registrado en la partida electrónica N° P02252300 del Registro de Predios de Lima, que otorga la Cooperativa de Vivienda "Villa del Sol" Limitada N° 178, representada por Francisco Huamán Cruz, a favor de la sociedad conyugal conformada por Ysabel Nelly Rosales Galarza de Dávila y Julián Adrian Dávila Álvarez, representada por Rosario del Pilar Dávila Rosales.

El Registrador deniega la inscripción solicitada señalando que revisada la partida electrónica N° 03024640 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, correspondiente a dicha cooperativa, no se desprende que su representante Francisco Huamán Cruz, cuente con facultades para a sola firma para transferir inmuebles, por lo que solicita la presentación de la escritura pública ratificatoria otorgada por representante con facultades suficientes.

Ante ello, la apelante manifiesta que la escritura pública fue otorgada por un solo representante, tal como lo establece el artículo 147 del Código Civil.

En tal sentido, corresponde a esta instancia determinar si el aludido representante cuenta con facultades suficientes para celebrar el acto de disposición cuya inscripción se solicita.

7. Con relación a la representación, el artículo 145 del Código Civil señala que el acto jurídico puede ser realizado mediante representante, salvo disposición contraria de la ley. La misma norma precisa que la representación puede ser otorgada directamente por el interesado, en cuyo caso nos encontramos ante la denominada representación voluntaria o, puede ser conferida por la ley.

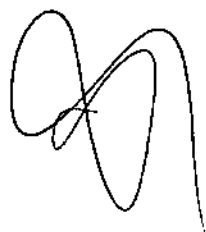
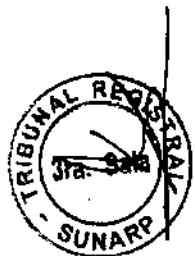
La representación voluntaria que otorga una persona a otra para que realice determinados actos jurídicos como si fuera ella misma tiene fundamento en la confianza. En efecto, solamente en virtud de la confianza, determinadas facultades del poderdante son transferidas voluntariamente al apoderado a fin de que realice ciertos actos jurídicos en su nombre.

El otorgamiento del poder tiene determinados límites dependiendo de la magnitud de los actos objeto del encargo y el consiguiente impacto en la esfera patrimonial del poderdante. Así tenemos que el artículo 155 del Código Civil establece que el poder general solamente comprende los actos de administración en tanto que el poder especial comprende los actos para los cuales ha sido conferido.

8. En cuanto a la actuación de los representantes en los casos de pluralidad de apoderados del artículo 147 del Código Civil establece que cuando son varios los representantes se presume que lo son indistintamente, salvo que expresamente se establezca que actuarán conjunta o sucesivamente o que estén específicamente designados para practicar actos diferentes.

Sobre el tema Giovanni Priori², señala que "en este sentido, el tercero que va a contratar con el representante tiene conocimiento de la existencia de

² Priori Posada Giovanni. Código Civil Comentado. *Pluralidad de Representantes*. Gaceta Jurídica Lima. Marzo. 2003. Pag. 652-653.



varios representantes, pero no sabe cómo deben actuar los representantes para obligar finalmente”.

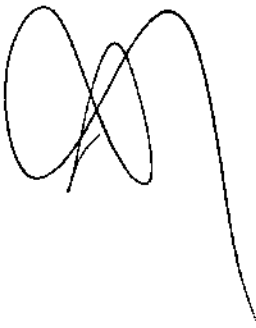


Priori, añade que “con la finalidad de tutelar al tercero que contratará con el representante, la norma establece que en estos casos se presume que la representación es indistinta. Ello quiere decir que cada uno de los representantes por sí solo tiene facultades de representación que haya conferido el representado, sin que sea necesario que participe el otro y otros representantes en la celebración del acto jurídico”.

Priori, compartiendo la opinión de Lohmann, concluye que esta presunción es absoluta y no admite prueba en contrario, puesto que la razón de ser de la norma es brindarle al tercero una certeza en la contratación que está realizando, de forma tal que si no se ha indicado expresamente en el acto de apoderamiento que los representantes deben actuar conjuntamente, no se le exige al tercero indagar la forma en la que deben actuar los representantes para obligar al representado, sino más bien el representado tiene la carga de indicar en el acto de apoderamiento que los representantes deben actuar conjuntamente si quiere que ello sea así.

En tal sentido, el artículo 147 del Código Civil busca favorecer al tercero que basa su contratación en lo que publicita el Registro, no pudiendo ser perjudicado frente a una omisión del representado, debiendo aplicarse en estos casos la presunción de la actuación indistinta.

9. En el presente caso, de la revisión del título archivado N° 28699 del 12/2/2003, que diera mérito a la extensión del asiento C00002 de la partida electrónica N° 03024640 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, se advierte que en la asamblea general del 22/9/2002 se aprobó por unanimidad lo siguiente:



“(…)

3. Designar como representantes con las facultades especiales a que se refiere el artículo 5° de la Ley N° 26878, para iniciar, impulsar y culminar el procedimiento de habilitación urbana de la Cooperativa de Vivienda Villa del Sol Limitada N° 178, hasta la independización, titulación y registro individual de cada lote, con poderes especiales para suscribir los contratos de transferencia de propiedad que otorgue la cooperativa a cada asociado, a los señores Francisco Huamán Cruz, identificado con D.N.I. N° 07677888 y Moisés Marengo Santibáñez, identificado con D.N.I. N° 07651962.

(…)”

Como se puede apreciar, la asamblea general acordó otorgar facultades especiales a favor de Francisco Huamán Cruz y Moisés Marengo Santibáñez, para que en representación de la cooperativa realicen los actos antes mencionados; sin embargo, no se aprecia que se haya establecido la necesidad de firma conjunta para el ejercicio de las facultades atribuidas, por lo que se aplica la presunción establecida en el artículo 147 del Código Civil.



En tal sentido, resulta suficiente la intervención de Francisco Huamán Cruz para suscribir la escritura pública de adjudicación en representación de la Cooperativa de Vivienda Villa del Sol Limitada N° 178, no siendo necesaria la participación del otro apoderado.

Por lo expuesto, corresponde **revocar** la observación formulada por el Registrador.



Con la intervención de las vocales (s) Milagritos Elva A. Lúcar Villar y Jessica Giselle Sosa Vivanco autorizadas mediante la Resolución N° 072-2017-SUNARP/PT del 16/3/2017 y Resolución N° 250-2017-SUNARP/PT del 26/10/2017, respectivamente.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento, y **disponer su inscripción**, previo pago de los derechos registrales de corresponder, conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
Presidenta de la Tercera Sala
del Tribunal Registral

JESSICA GISELLE SOSA VIVANCO
Vocal (s) del Tribunal Registral

MILAGRITOS ELVA A. LÚCAR VILLAR
Vocal (s) del Tribunal Registral