



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No.- 326-2018-SUNARP-TR-L

Lima, 13 FEB. 2018

APELANTE : WALTER RICHARD TRILLO CHÁVEZ.
TÍTULO : N° 1776314 del 21/8/2017.
RECURSO : H.T.D. N° 000528 del 8/11/2017.
REGISTRO : Registro de Mandatos y Poderes de Huaral.
ACTO : Nombramiento de administración convencional
SUMILLA :

NOMBRAMIENTO DE ADMINISTRACIÓN CONVENCIONAL

"Para inscribir en el Registro de Mandatos y Poderes un administrador común de un bien sujeto a copropiedad, los copropietarios deberán designarlo como su representante -apoderado- mediante escritura pública, compareciendo personalmente o mediante representante ante el Notario, otorgando las facultades suficientes".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción en el Registro de Mandatos y Poderes, del nombramiento de la administración del predio inscrito en la ficha N° 22888 que continúa en la partida electrónica N° 20009765 del Registro de Predios de Huaral.

Para tal efecto se presenta la siguiente documentación:

- Parte notarial de la escritura pública de nombramiento de administración y reglamento interno del 16/3/2017 otorgada ante la notaria de Lima María Elvira Flores Alván.
- Copia certificada de la declaración jurada suscrita por Carlos Alberto Polo Allemant, por la notaria de Lima María Elvira Flores Alván el 17/03/2017.
- Lista de cartas notariales enviadas para la convocatoria de junta de copropietarios Los Granados - lote 85 "B" - Huaral.
- Copias simple de los cargos de las cartas notariales remitidas a los copropietarios registrales del predio *submateria*, respecto a la celebración de la junta de copropietarios del 2/10/2016.
- Copia simple de la publicación realizada el 25/9/2016 en el diario "Expreso", sobre el aviso de convocatoria a la junta de copropietarios del 2/10/2016.
- Copia simple de la publicación realizada el 23/9/2016 en el diario "El Sol", sobre el aviso de convocatoria a la junta de copropietarios del 2/10/2016
- Solicitud suscrita por Walter Richard Trillo Chávez, con firma certificada por el notario de Lima Aldo Espinosa Oré el 18/8/2017.

II. DECISIÓN IMPUGNADA



El Registrador Público del Registro de Mandatos y Poderes de Huaral Enrique Obed Chávez Solano denegó la inscripción, formulando la siguiente observación:

[Se reenumera a efectos de mejor resolver]

1. Revisada la documentación presentada se verifica que la rogatoria es que se inscriba en el Registro de Mandatos y Poderes de Personas Naturales el poder otorgado a los señores Carlos Alberto Polo Allemant, Américo Salas Cueva y Edith Verónica Pacheco Torres; sin embargo, se advierte que la Escritura Pública del 16/3/2017 es sobre una aprobación de reglamento interno y nombramiento de junta directiva, no siendo su contenido de un otorgamiento de poder entre personas naturales.
2. En un otorgamiento de poder deberán participar todos los otorgantes en la escritura pública, no pudiendo ser por un acta de asamblea y en su contenido deberá indicarse cada una de las facultades que se les otorgan a los apoderados. Sírvase subsanar.

Base Legal: Artículo 2011 del Código Civil, artículos 31 y 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación, entre otros, sobre la base de los siguientes fundamentos:

- El Registrador incurre en error al no cumplir con lo dispuesto por lo Tribunal Registral en la Resolución N° 1643-2017-SUNARP-TR-L donde señaló expresamente que el nombramiento de administrador convencional de copropietarios no está impedido de acceder al registro, por lo que corresponde su inscripción en el Registro de Mandatos y Poderes.
- Los documentos que fueron evaluados en el título 2017-1776314, acreditan la elección de administrador convencional del inmueble sujeto a régimen de copropiedad, que permiten determinar que la elección expresa la voluntad de todas las personas naturales copropietarias del inmueble sujeto a dicho régimen.
- El registrador concluye que el acto que se pretende inscribir es un acto de poder, cuando ya el superior jerárquico (Tribunal Registral) señaló expresamente que el acto materia de inscripción es la elección derivada de la voluntad de personas naturales de administrador convencional de inmueble sujeto al régimen de copropiedad.
- La primera instancia no advierte que el criterio adoptado por el Tribunal Registral nace del derecho de los intervinientes del acto materia de rogación a acceder al registro público a efectos de obtener oponibilidad frente a cualquier tercero y ante el hecho que no existe norma legal que prohíba su inscripción derivada de la elección del administrador convencional de inmueble sujeto al régimen de copropiedad.
- La administración es un acto de gestión y representación de la copropiedad, pues el administrador ejercita los actos inherentes al aprovechamiento del bien común, así como la representación de la copropiedad frente a terceros y a los mismos copropietarios.
- Se debe tener en cuenta que la rogatoria es la inscripción de un administrador convencional de inmueble sujeto al régimen de copropiedad el cual se elige por decisión de los copropietarios en elección por mayoría absoluta, por lo tanto es obvio que no puede nombrarse por escritura



pública de poder al administrador convencional por cuanto se convertiría en un acto jurídico imposible de realizar, solicitar lo contrario, afecta lo regulado en el artículo 971 del Código Civil, el cual señala que para actos de administración la elección es por mayoría.

- Se ha planteado la existencia de un vacío legal respecto al tema de administración voluntaria o convencional, el registrador incurre en error al no advertir la amplia doctrina respecto a la necesidad de la inscripción de la administración convencional elegida por los copropietarios bajo la mayoría absoluta de conformidad con lo establecido en el artículo 971 inciso 2 y 973 del Código Civil.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Ficha N° 22888 que continúa en la partida electrónica N° 20009765 del Registro de Predios de Huaral

El predio denominado "Granados" conformado por el lote 85-B (U.C. N° 06682), ubicado en el sector "La Esperanza", distrito, provincia de Huaral y departamento de Lima, corre inscrito en la ficha N° 22888 que continúa en la partida electrónica N° 20009765 del Registro de Predios de Huaral.



- En el asiento 1-c) de la citada ficha, corre inscrito el dominio de Julio César Luque Luna y su cónyuge Laura Otero Aicardi sobre el predio *submateria*.

- En el asiento 3-c) rectificado en el asiento C00003 de la citada partida, consta inscrito el dominio de José Julio César Luque Tijero casado con Esperanza Bedenes R., en mérito de la adjudicación por anticipo de legítima otorgado por su anterior propietario Julio Luque Luna y cónyuge.

- En el asiento B00002 corre inscrita la rectificación de área del predio *submateria*, en virtud de la Ley N° 27161, cuya área es de 9.5090 Has.

Asimismo, en la citada partida corren inscritos – entre otros actos - diversas transferencias de alicuotas y traslado de dominio por sucesión intestada (asientos C00001 rectificado en el asiento C00009, C00002, C00004, C00005, C00006, C00007, C00008, C00010, C00011, C00012, C00013, C00014, C00015, C00016, C00017, C00019, C00020, C00021, C00022, C00023, C00024, C00025, C00026, C00027, C00028, C00029, C00030, C00031, C00032 rectificado en el asiento C00035, C00033, C00034, C00036, C00037, C00038, C00039, C00040, C00041, C00042, C00043, C00044, C00045, C00046, C00047, C00048, C00049, C00050, C00052, C00053, C00055 y C00056).

Se indica que la solicitud de inscripción es del acto de representación en el Registro de Mandatos y Poderes por lo que solo se ha mencionado los antecedentes de la partida electrónica de predios al haberse señalado en la solicitud de inscripción.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Milagritos Elva Lúcar Villar. Con el informe oral del abogado Carlos Alberto Gonzáles Barzotti.

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

- ¿Qué formalidades debe tener el nombramiento de un administrador de un bien sujeto al régimen de copropiedad para ser inscrito en el Registro de Mandatos y Poderes?

VI. ANÁLISIS

1. El Reglamento General de los Registros Públicos en su artículo 31, define la calificación registral como la evaluación integral de los títulos presentados al Registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Esta calificación registral se encuentra a cargo del Registrador, en primera instancia y del Tribunal Registral en segunda instancia.

Asimismo, en el artículo 32 de la norma se establece cuáles son los alcances de la calificación registral; así, señala que al calificar y evaluar los títulos deben 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.

De otro lado, se señala entre otros alcances, que debe comprobarse que el acto o derecho sea inscribible, que los documentos que conforman el título, se ajusten a las disposiciones legales sobre la materia y que cumplen con los requisitos establecidos en dichas normas.

2. El artículo 2036 del Código Civil regula el Registro de Mandatos y Poderes, señalando lo siguiente:

"Artículo 2036.- Se inscriben en este registro:

- 1.- **Los instrumentos** en que conste el mandato o el poder de un modo general o para ciertos actos.
- 2.- **Los instrumentos** en que conste la sustitución, modificación y extinción del poder o mandato, en su caso."

Conforme a la Ley N° 26366, Ley que crea el Sistema Nacional y la Superintendencia de los Registros Públicos, el Registro de Mandatos y Poderes integra el Registro de Personas Naturales. En tal sentido se inscriben en este Registro los poderes y contratos de mandato otorgados por personas naturales, así como su sustitución, modificación y extinción.

Además conforme al principio de especialidad contemplado en el numeral IV del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, en el caso del Registro de Personas Naturales, en cada registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles.

De igual manera, debemos entender que todo acto inscribible debe cumplir las formalidades establecidas en la normativa correspondiente a cada registro.

3. La doctrina es partidaria del principio de tipicidad del contenido del Registro; así, solo los actos o hechos que dispongan las leyes se considerarán como inscribibles, de tal modo que la tipicidad no queda al



arbitrio de los particulares o del Registrador. Es decir, solo los actos o hechos que dispongan las leyes se consideran como inscribibles.

Así, Antonio Pau Pedrón¹ señala dos argumentos fundamentales para acoger el principio de tipicidad son: a) Si se inscribiesen actos no previstos en la Ley, los terceros no tendrían conocimiento de su registración, y por lo tanto no acudirían al Registro, lo cual privaría de efectos a esas inscripciones irregulares; b) se recargaría la hoja registral hasta que esta se convierta en inabarcable.

Además, no debemos perder de vista que son los terceros los interesados en saber de antemano y con precisión lo que puede acceder al Registro, de allí que la tipicidad no podría estar al arbitrio de los particulares o del Registrador, caso contrario no podría dársele al registro la eficacia de oponibilidad, pues los terceros, con desconocimiento de lo que puede acceder, no acudirían al Registro.

En tal sentido el objeto de publicidad puede ser únicamente situaciones jurídicas que por su naturaleza tienen vocación de oponibilidad para hacerlas conocidas a la generalidad de personas que no son parte en tales situaciones.



4. En el presente caso, mediante escritura pública del 16/3/2017² extendida ante Notario de Lima María Elvira Flores Alván; Carlos Alberto Polo Allemant, en representación de la Junta de Copropietarios de la unidad inmobiliaria Los Granados Lote 85B de la Irrigación y/o Sector La Esperanza-Huaral UC 06682 solicita el nombramiento de administración del inmueble submateria, conforme al acta de junta de copropietarios del 2/10/2016, cuyo tenor es el siguiente:

[...]

En la ciudad de Huaral, siendo las 11:30 a.m. del día 02 de octubre del 2016, se reunieron en el predio rústico y/o sección Granados lote 85-B de la Irrigación y/o sector La Esperanza Huaral U.C. N° 06682, provincia de Huaral y departamento de Lima e inscrito en la partida registral N° 20009765 del Registro de la Propiedad Inmueble de Huaral, [...], los copropietarios de dicho inmueble que representan el 56.32% (cincuenta y seis punto treinta y dos por ciento) del porcentaje de participación del predio antes descrito.

Dándose inicio a la junta de copropietarios convocada con la presencia del 56.32% (cincuenta y seis punto treinta y dos por ciento) de los copropietarios de la unidad inmobiliaria Los Granados 85B, encontrándose habilitados para iniciar la junta, los concurrentes por unanimidad prestaron su conformidad para sesionar, tomar acuerdos válidamente y tratar los asuntos de la agenda que constituye el motivo de la convocatoria, actuando en este acto como presidente el copropietario Carlos Alberto Polo Allemant, y como secretario la copropietaria Edith Verónica Pacheco Torres y siendo la agenda a tratar la siguiente:

AGENDA:

¹ PAU PEDRON ANTONIO, Curso de Practica Registral, Universidad Pontificia Comillas, Publicación, Madrid 1995, p.192.

² En el ítem 4 del formulario de inscripción consta que se solicita inscribir únicamente la administración del bien inmueble sujeto a copropiedad, formulado reserva de la calificación e inscripción del Reglamento Interno.

Asimismo, se aprecia que se acompaña solicitud suscrita por el presentante del título Walter Richard Trillo Chávez, con firma certificada por el notario de Lima Aldo Espinosa Oré el 18/8/2017, donde señala expresamente que solicita la inscripción del nombramiento de administración, dejando exenta de su calificación el acto de reglamento interno.



1. DESIGNACIÓN DE ADMINISTRACIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN LOS GRANADOS LOTE 85B DE LA IRRIGACIÓN Y/O SECTOR LA ESPERANZA HUARAL U.C. N° 06682, PROVINCIA DE HUARAL Y DEPARTAMENTO DE LIMA, SUJETO A RÉGIMEN DE COPROPIEDAD.

[...]

DESARROLLO DE LA AGENDA

1. El presidente, copropietario Carlos Alberto Polo Allemant informó que es necesario **dato el contexto que viene afrontando el inmueble para con algunas autoridades, así como a fin de armonizar la convivencia entre los copropietarios, elegir la administración del inmueble**, por lo que procedió a proponerse como presidente y asimismo a su directiva (secretario y tesorero), a los siguientes copropietarios:

Presidente.- Sr. Carlos Alberto Polo Allemant, identificado con D.N.I. N° 07752835.

Tesorero.- Sr. Américo Salas Cueva, identificado con D.N.I. N° 08605800.

Secretario.- Sra. Edith Verónica Pacheco Torres, identificada con D.N.I. N° 08146808.

Asimismo, se señala que la misma tendrá una vigencia de **dos años**, empezando a regir funciones el día 02 del mes de octubre del año 2016 hasta el día 01 del mes de octubre del año 2018.

[...]

ACUERDO

1. Luego de una breve deliberación **se acordó aprobar la designación de la administración del inmueble sujeto a copropiedad, predio rústico y/o sección Granados lote 85-B de la Irrigación y/o sector La Esperanza Huaral U.C. N° 06682, provincia de Huaral y departamento de Lima e inscrito en la partida registral N° 20009765 del Registro de la Propiedad Inmueble de Huaral – Zona Registral N° IX-Sede Lima – Oficina Registral de Huaral, siendo elegidos como administración los siguientes copropietarios:**

Presidente.- Sr. Carlos Alberto Polo Allemant, identificado con D.N.I. N° 07752835.

Tesorero.- Sr. Américo Salas Cueva, identificado con D.N.I. N° 08605800.

Secretario.- Sra. Edith Verónica Pacheco Torres, identificada con D.N.I. N° 08146808.

Duración del cargo: El día 12 del mes de octubre del año 2016 hasta el día 11 del mes de octubre del año 2018.

Los mismos que realizarán las funciones que les asigna la norma, juramentando en este acto y asumiendo su cargo con responsabilidad.

Asimismo, se autoriza a Sr. Carlos Alberto Polo Allemant, identificado con D.N.I. N° 07752835 a suscribir cualquier documento público y/o privado para los efectos de formalizar los actos que resulten inscribibles por ante la SUNARP, pudiendo firmar minutas, escrituras públicas aclaratorias, entre otros.

2 Luego de una breve deliberación se acordó aprobar por el voto unánime de los presentes, que representan el 56.32% (...) de los porcentajes de participación del predio rustico y/o sección Granados Lote 85-B de la Irrigación y/o Sector la Esperanza Huaral UC N° 06682, provincia de Huaral y departamento de Lima e inscrito en la partida registral N° 20009765 del Registro de Propiedad Inmueble de Huaral –Zona Registral N° IX Sede Lima-Oficina Registral de Huaral, el Reglamento Interno que consta de seis capítulos y 30 artículos (...)

[El resaltado es nuestro]

5. Según consta del acta los asistentes a la junta son los **copropietarios** que representan el **56.32%** de los derechos y acciones del inmueble que obra inscrito en la partida electrónica N° 20009765 del Registro de Predios de Huaral, que acordaron por unanimidad designar a "la administración del inmueble" conformado por el Presidente: Carlos Alberto Polo Allemant, el



Tesorero: Américo Salas Cueva y la Secretaria: Edith Verónica Pacheco Torres, cuyas **funciones** se encuentran plasmadas en "la norma".

El apelante pretende registrar el nombramiento de la administración de un predio sujeto al régimen de copropiedad de conformidad con los artículos 971³ y 973 Código Civil⁴, donde **«la junta de propietarios» en mayoría ha decidido establecer un órgano colegiado para que los represente;** debiendo tener presente que según manifiesta el apelante la administración no solo representará a las personas asistentes a la junta y que votaron a favor de su elección, sino también de aquellas que no asistieron y no emitieron su voto.

6. Nos encontramos ante un supuesto de designación de administrador corporativo de un predio sobre el cual se ejerce copropiedad. Al respecto, Moisés Arata Solís⁵ señala:

"...es más conveniente utilizar la expresión "gestión", por ser un término genérico que se refiere a toda actividad material o jurídica que se realiza con relación a los bienes comunes, lo cual comprende lo que tradicionalmente se ha denominado actos de administración y actos de disposición."

Así, existirá gestión directa cuando los propios copropietarios participan en relación a su cuota ideal en la toma de decisiones respecto a la gestión de los bienes comunes y por el contrario, será indirecta cuando lo realiza un tercero, en caso sea uno de los copropietarios actuará en interés común. Se reconoce tres clases de gestión indirecta:

a) Gestión convencional.- Se forma por acuerdo de los copropietarios, quienes al tiempo de designar al administrador también tendrán que fijar sus atribuciones.

En este supuesto la ley no dice cómo se elige a un gestor convencional, si por unanimidad o por mayoría. En tal sentido, al existir un vacío legal "debe ser llenado recurriendo a la aplicación analógica de lo dispuesto por el artículo 971 sobre gestión directa y teniendo en cuenta, entre otras cosas, lo establecido sobre las atribuciones de los representantes legales".⁶

i) Si las facultades que se conferirán son las de disposición y gravamen de los bienes o la de practicar alguno de los actos señalados en el artículo 971 inc. 1 se requerirá del acuerdo unánime de los copropietarios. Además, respecto de las facultades de disposición o gravamen será necesario que los copropietarios otorguen poder por escritura pública en el que conste el

³ **Decisiones sobre el bien común**

Artículo 971.- Las decisiones sobre el bien común se adoptarán por:

1.- Unanimidad, para disponer, gravar o arrendar el bien, darlo en comodato o introducir modificaciones en él.

2.- Mayoría absoluta, para los actos de administración ordinaria. Los votos se computan por el valor de las cuotas.

En caso de empate, decide el juez por la vía incidental.

⁴ **Administración del bien común por uno de los copropietarios**

Artículo 973.- Cualquiera de los copropietarios puede asumir la administración y emprender los trabajos para la explotación normal del bien, si no está establecida la administración convencional o judicial y mientras no sea solicitada alguna de ellas.

En este caso las obligaciones del administrador serán las del administrador judicial.

Sus servicios serán retribuidos con una parte de la utilidad, fijada por el juez y observando el trámite de los incidentes.

⁵ Código Civil Comentado. Tomo V. Derechos Reales. Gaceta Jurídica. Primera Edición, Diciembre 2003, pág. 417

⁶ *Ibidem* pág. 418



encargo en forma indubitable, bajo sanción de nulidad, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 156 del Código Civil.

ii) Si las facultades que se conferirá al gestor son los actos de administración ordinaria a los que se refiere el artículo 971 inc. 2, se requerirá que la designación resulte del acuerdo de los copropietarios que represente dicha mayoría.

b) Gestión judicial.- se establece por mandato judicial frente a la solicitud de nombramiento de una o más personas que se encarguen de velar por los bienes comunes. En tal sentido, serán presupuestos para este tipo de gestión que no exista acuerdo entre los copropietarios sobre la gestión común directa o en relación al nombramiento de un administrador (gestión convencional).

El artículo 972 del Código Civil establece que la administración judicial de los bienes comunes se rige por normas del Código Procesal Civil⁷.

Así, la designación del administrador judicial se ventila en proceso no contencioso en los casos previstos en el artículo 769 de Código Procesal Civil, esto es a falta de padres, tutor o curador, y en los casos de ausencia o de copropiedad. El objeto principal e ineludible del proceso es el nombramiento de administrador judicial, y la aprobación de la relación de bienes sobre los que se va a ejercer la administración. Este último no resulta esencial pues si no existe acuerdo el administrador designado iniciará el proceso no contencioso de inventario.

En relación al procedimiento el artículo 772 del mismo Código señala:

"Artículo 772.- Nombramiento.-

Si concurren quienes representen más de la mitad de las cuotas en el valor de los bienes y existe acuerdo unánime respecto de la persona que debe administrarlos, el nombramiento se sujetará a lo acordado. A falta de acuerdo, el Juez nombrará al cónyuge sobreviviente o al presunto heredero, prefiriéndose el más próximo al más remoto, y en igualdad de grado, al de mayor edad. Si ninguno de ellos reúne condiciones para el buen desempeño del cargo, el Juez nombrará a un tercero.

Si son varios los bienes y el Juez lo aprueba a pedido de interesado, puede nombrarse a dos o más administradores."

Del artículo en comentario se desprende que existen ciertas reglas para que el juez pueda designar al administrador. Al respecto, Moisés Arata Solís señala:

"...la designación no está librada al libre arbitrio del juez sino que se encuentra sujeta a ciertas pautas y, por otro, que las pautas de elección establecidas han sido concebidas, fundamentalmente, para situaciones de comunidad de orden familiar, sea porque estamos hablando de una indivisión hereditaria (se habla de designar, a falta de acuerdo, al "cónyuge sobreviviente") y de los bienes de quien ha sido declarado ausente (se habla del "presunto heredero")."⁸

⁷ Tercera Disposición Complementaria Final del Código Procesal Civil:

Todas las referencias legales o administrativas al Código de Procedimientos Civiles se entienden hechas al Código Procesal Civil.

Salvo que este Código establezca una vía procedimental distinta, debe entenderse que toda alusión o mención legal a juicio, procedimiento o proceso: 1. Ordinario, se refiere al proceso de conocimiento; 2. Sumario o de menor cuantía, se refiere al proceso abreviado; 3. Ejecutivo, se refiere al proceso de ejecución; 4. Trámite incidental o trámite de oposición, se refiere al proceso sumarísimo; 5. Diligencia preparatoria se refiere a prueba anticipada.

⁸ *Ibidem*, pág. 431



De esta manera, primará la voluntad de los copropietarios del bien en común siempre y cuando representen más de la mitad de las cuotas en el valor de los bienes y, exista acuerdo unánime de quien debe administrarlos. Así, el nombramiento se sujetará a lo acordado entre las partes. Otra de las reglas es cuando no existe acuerdo en la designación, caso en el que deberá recaer preferentemente en uno de los integrantes de la comunidad, prefiriéndose al cónyuge sobreviviente o al presunto heredero, en ausencia de ellos el más próximo al más remoto, y en igualdad de grado, al de mayor edad. Si ninguno de ellos reúne condiciones para el buen desempeño del cargo, el Juez puede nombrar a un tercero. Como se aprecia estas últimas pautas han sido establecidas para el supuesto de una comunidad de orden familiar o en el caso de ausencia.

c) Gestión de hecho.- Es el supuesto de gestión indirecta de hecho en el cual uno de los copropietarios realiza de facto la administración en ausencia de una gestión convencional o judicial (artículo 973 del Código Civil).

7. En consecuencia, en el presente título se ha nombrado la administración corporativa⁹ de un predio sujeto al régimen de copropiedad designada por junta de propietarios de fecha 02/10/2016 en mayoría, de conformidad con los artículos 971 y 973 del Código Civil debiendo circunscribirse sus atribuciones a los actos de administración a que se refiere el inciso 2 del artículo 971 del Código sustantivo



8. Ahora bien, mediante escritura pública del 16/03/2017 otorgada por el presidente del ente corporativo designado como administrador convencional se solicita inscribir en el Registro de Mandatos y Poderes la designación de administrador. Sin embargo, en dicho registro solo se inscriben los actos otorgamiento voluntarios de poder y mandato realizados por personas naturales por lo que no resulta acto inscribible el "nombramiento de la administración de un predio sujeto al régimen de copropiedad" elegido en junta de copropietarios.

Por lo tanto, el acto contenido en la escritura pública del 16/03/2017 que se pretende inscribir no tiene la naturaleza de un contrato de mandato o el otorgamiento de poder realizado por personas naturales, en ese sentido corresponde **confirmar en numeral 1** de la denegatoria de inscripción.

9. De otro lado, el Registrador Público señaló también en su esqueta de observación, que en el otorgamiento de poder deberán participar todos los otorgantes en la escritura pública, no debiendo ser por acta, y además precisó que en su contenido -de la escritura pública- deberá expresarse las facultades que se otorgan.

El artículo 2010 del Código Civil consagra el principio de titulación auténtica, el cual establece que "La inscripción se hace **en virtud de título que conste en instrumento público**, salvo disposición contraria", recogido por el numeral III del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, el cual señala que:

"Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, **en virtud de título que conste en**

⁹ Presidente.- Sr. Carlos Alberto Polo Allemant, identificado con D.N.I. N° 07752835.

Tesorero.- Sr. Américo Salas Cueva, identificado con D.N.I. N° 08605800.

Secretario.- Sra. Edith Verónica Pacheco Torres, identificada con D.N.I. N° 08146808.

instrumento público, salvo disposición en contrario. (...)" (Lo resaltado es nuestro).

Así, las inscripciones se efectúan en merito a instrumento público. En el caso de poderes o contratos de mandato, estos deben obrar en escritura pública, lo que implica que el otorgante debe comparecer¹⁰ ante el Notario, quien conforme al artículo 55 del Decreto Legislativo del Notariado dará fe de conocerlo o de haberlo identificado, dando fe además de su capacidad, libertad y conocimiento con que se obliga (Art. 54 h)).

Asimismo, en la escritura pública otorgada por los comparecientes deberán constar las facultades con las que se inviste al representante. En consecuencia, no procede la inscripción del nombramiento de la administración de un predio sujeto al régimen de copropiedad elegido en junta de copropietarios al no haberse otorgado conforme a las formalidades establecidas ni precisado las facultades que se otorgan.

En consecuencia, se procede a **confirmar el numeral 2** de la observación formulada por el Registrador.

10. El apelante precisa que el Registrador Público no acata lo dispuesto que por el Tribunal Registral en el numeral 17 -párrafo séptimo y octavo- de la Resolución N° 1643-2017-SUNARP-TR-L del 26/7/2017; debemos precisar que dicha resolución resolvió la solicitud de inscripción del nombramiento de administrador convencional en el Registro de Predios, e indicó:

NOMBRAMIENTO DE ADMINISTRACIÓN

"El nombramiento de la administración de un bien sujeto al régimen de copropiedad, no constituye acto inscribible en el Registro de Predios debiendo inscribirse con las formalidades de Ley en el Registro de Mandatos y poderes o en el Registro de Personas Jurídicas de ser el caso."

[...]

17. [...]

En cuanto a lo manifestado por el apelante en el sentido que la inscripción del administrador convencional es un acto inscribible en el Registro de Predios pues no existe norma el que la prohíba, debe señalarse como ya se ha indicado el Registro de Predios se rige por el principio de tipicidad no pudiendo acceder a este Registro aquellos actos que no impliquen una modificación al derecho real, como es el caso del administrador convencional de copropietarios.

Sin embargo, ello no implica concluir que este acto de representación no deba acceder al Registro, puesto que existen otros registros que le otorgan oponibilidad a la designación del mencionado administrador, como es el Registro de Mandatos y Poderes, cuando la elección derive de la voluntad de persona naturales. Así en el caso de personas jurídicas conformado por los copropietarios tal designación o elección se inscribirá en el Registro de Personas Jurídicas.

[Lo resaltado es nuestro]

En el último párrafo, esta instancia dejó constancia que en el supuesto que la designación del administrador convencional provenga de la voluntad de personas naturales, podrá inscribirse en el Registro de Mandatos y Poderes. En la resolución no se precisó como se expresaría dicha voluntad, pero siempre que la representación surja de un contrato de mandato con

¹⁰ Salvo la actuación mediante representante, representación requiere acreditarse.





representación o del otorgamiento de un poder, es decir, de la voluntad individual de cada uno de los copropietarios, prestando su consentimiento en la designación de su representante.

Por consiguiente, la primera instancia no ha incurrido en error, ni ha calificado el título en forma contraria a lo resuelto en la resolución indicada, siendo responsabilidad del usuario adecuar la rogatoria y presentar los documentos con la formalidad legal establecida para cada registro, situación que no se evidencia en el presente título.

En consecuencia, el nombramiento de la administración de un predio sujeto al régimen de copropiedad elegido por junta de propietarios es un acto no inscribible en el Registro de Mandatos y Poderes al no constituir un acto de designación de representante realizada en forma voluntaria y directa por personas naturales.

Intervienen la vocal (s) Milagritos Elva Aurora Lúcar Villar autorizada mediante la Resoluciones N° 72-2017-SUNARP/PT del 16/3/2017.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Mandatos y Poderes de Huaral al título señalado en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



Mirtha Rivera B
MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Presidenta de la Tercera Sala
del Tribunal Registral

Nora Mariella Aldana Durán

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
Vocal del Tribunal Registral

Milagritos Elva A. Lúcar Villar

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