



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos**TRIBUNAL REGISTRAL****RESOLUCIÓN No. - 4116 -2022-SUNARP-TR****Lima, 14 de octubre de 2022.**

APELANTE : **OSWALDO ANTENOR BURGA ALVAREZ.**
TÍTULO : N° 02708002 del 13/09/2022
RECURSO : Escrito presentado el 13/01/2022. (SID)
REGISTRO : Mandatos y Poderes de Callao.
ACTO : Poder.
SUMILLA :

INSCRIPCIÓN DE PODER

El poder otorgado por una persona natural a una persona jurídica se inscribe en el Registro de Mandatos y Poderes cuando las facultades no recaen en la esfera de las actividades propias de la persona jurídica apoderada.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita, a través del Sistema de Intermediación Digital (SID-Sunarp), la inscripción del poder otorgado por Ester del Carmen Bello Rivera a favor de la asociación religiosa Hermanas del ClaraVal.

Para tal efecto, se presenta el parte notarial de la escritura pública del 07/07/2022, otorgada ante el notario del Callao José Alejandro Ochoa López.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Callao Jorge Luis Muñoz Morales, tachó sustantivamente el título en los términos que se reproducen a continuación:

TACHA SUSTANTIVA.- se tacha el presente título de conformidad con lo establecido en el literal b) del artículo 42^o del Reglamento General de los Registros Públicos, por cuanto no resulta inscribible en el Registro de Mandatos y Poderes el poder otorgado mediante escritura pública del 07/07/2022, por Ester Del Carmen Bello Rivera a favor de la asociación HERMANAS DE CLARAVAL, inscrita en la Partida N° 70596981 del Registro de Personas Jurídicas del Callao,



RESOLUCIÓN No. - 4116 -2022-SUNARP-TR

de conformidad con lo establecido en el artículo 2036^o del Código Civil, así como el artículo 2^o de la Ley N^o 26366.

Base legal.- Art. 32 del RGRP, Resolución N^o 1573-2021-SUNARP-TR del 02/09/2021 Art. 2011 del Código Civil.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso en los siguientes términos

Por la presente, se solicita la apelación de la tacha del título **2022-02708002**, debido que argumentan que se tacha de manera sustantiva por lo que no resulta inscribible el acto en registros de mandatos y poderes, lo cual resulta equivocado, porque las personas naturales pueden otorgar poderes a quienes crean convenientes, en este caso se le está otorgando facultades a una persona jurídica, y hay precedentes respecto a que este acto si es inscribible, el **título 2022-02707999** es uno de ellos, por favor se pide se reconsidere y se inscriba el título como tal.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

No tiene antecedente registral.

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 a determinar es la siguiente:

- Si procede la inscripción de un poder otorgado por una persona natural a una persona jurídica en el Registro de Mandatos y Poderes.

VI. ANÁLISIS

1. La calificación registral constituye el examen minucioso y riguroso que efectúa el registrador en primera instancia, y —en su caso— el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro; esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulte del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de inscripción.

En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos establece que la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las



RESOLUCIÓN No. - 4116 -2022-SUNARP-TR

formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Seguidamente, precisa la mencionada norma 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.

2. A su vez, en el artículo 32 del mismo reglamento se detallan los alcances de la calificación registral. Así, se establece que la calificación comprende —entre otros— el siguiente aspecto: *[...] c) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados. [...].*”

Esto supone, en buena cuenta, determinar si el acto cuya inscripción se solicita puede acceder o no al Registro y si cumple con la formalidad establecida para tal efecto.

3. En el caso particular del Registro de Mandatos y Poderes —que forma parte del Registro de Personas Naturales¹— son inscribibles los poderes otorgados por personas naturales, así como la sustitución, modificación o extinción del poder otorgado, conforme lo establece el artículo 2036 del Código Civil, es decir, los actos de apoderamiento cuyos efectos recaen en la esfera de la persona natural, a diferencia de los poderes otorgados por los órganos o representantes de las personas jurídicas, los cuales constituyen actos registrables en el Registro de Personas Jurídicas, pues los efectos derivados de las facultades otorgadas recaerán en dichas entidades.

En concordancia con ello, conforme al principio de especialidad contemplado en el numeral IV del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, en el caso del Registro de Personas Jurídicas se aperturará una partida registral por cada persona jurídica (folio personal), en la que se extenderá todos los actos vinculados a ella (constitución, modificación de estatuto, otorgamientos de poder, entre otros), y en el caso del Registro de Mandatos y Poderes se aperturará una partida registral por cada apoderamiento (folio causal), otorgando con ello mayor claridad a la publicidad registral que se brinda a los terceros.

Por esta razón, una cuestión de primer orden es determinar la condición con la que actúa el poderdante, esto es, si actúa por derecho propio, en cuyo caso se trata de un poder que se inscribe en el Registro de Mandatos

¹ Así lo establece la Ley 26366 - Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.



RESOLUCIÓN No. - 4116 -2022-SUNARP-TR

y Poderes, o si actúa en su condición de representante de una persona jurídica delegando facultades propias de su cargo, supuesto en el cual deberá inscribirse en el Registro de Personas Jurídicas.

Por otro lado debe tomarse en cuenta lo concluido en la Resolución N° 1573-2021-SUNARP-TR, según el cual no procede inscribir el poder otorgado por una persona natural en el Registro de Mandatos y Poderes cuando sus efectos recaen en una persona jurídica.

4. En el presente caso, se ha solicitado la inscripción del poder otorgado por Ester del Carmen Bello Rivera a favor de la asociación religiosa Hermanas del Claraval.

Al respecto, el registrador público (e) ha tachado el título por considerar que no procede la inscripción de un poder en el Registro de Mandatos y Poderes a favor de una persona jurídica.

Por su parte, el recurrente manifiesta en su escrito de apelación que no se ha analizado minuciosamente las facultades otorgadas en la escritura pública presentada, además que ya se inscribió un poder similar con el título 02707999-2022.

En ese sentido, corresponde a esta instancia verificar si —en efecto— las facultades contenidas en la escritura pública cuyo parte ha sido presentado posibilitan la inscripción del acto rogado en el Registro de Mandatos y Poderes.

5. Veamos, las facultades descrita en la escritura pública presentada:

LA APODERADA, A SOLA FIRMA, EN REPRESENTACIÓN DEL PODERDANTE, PODRÁ EJERCER, DE MODO INDIVIDUAL, LOS SIGUIENTES ACTOS:

1. ADQUIRIR O TRANSFERIR A TÍTULO GRATUITO, U, ONEROSO, A TERCEROS, E, INCLUSO A FAVOR DE SÍ MISMO, O, CONSIGO MISMO, FIRMANDO CUALQUIER TIPO DE CONTRATO COMO, POR EJEMPLO, CONTRATOS DE COMPRA – VENTA, ANTICIPOS DE LEGÍTIMA, Y/O, DONACIÓN, RESPECTO DE TODA CLASE DE BIENES MUEBLES O INMUEBLES, ASÍ COMO RESPECTO DE LAS CUOTAS IDEALES, O, DERECHOS Y ACCIONES, QUE SOBRE ESTOS BIENES MUEBLES, O, INMUEBLES, PUDIERAN RECAER; PUDIENDO PACTAR EN LAS ADQUISICIONES, O, TRANSFERENCIAS, EL PRECIO, FORMA DE PAGO, Y, DEMÁS CONDICIONES CONVENIENTES; PUDIENDO PARA LOS EFECTOS SUSCRIBIR TODA DOCUMENTACIÓN PÚBLICA O PRIVADA, SUSCRIBIR ACTIVA, O, PASIVAMENTE, CONTRATOS EN LOS QUE SE GRAVEN BIENES CON GARANTÍAS MOBILIARIAS, ANTICRESIS, O, HIPOTECA; ASÍ COMO SUS CORRESPONDIENTES CANCELACIONES; PUDIENDO INDEPENDIZAR, DIVIDIR, Y, PARTIR, SUBDIVIDIR, AMPLIAR, Y, MODIFICAR, REGULARIZAR EDIFICACIONES, AMPLIACIONES, TRAMITAR Y OBTENER LICENCIAS MUNICIPALES, CERTIFICADOS Y CONSTANCIAS MUNICIPALES.

**RESOLUCIÓN No. - 4116 -2022-SUNARP-TR**

2. RESPECTO, A LAS ADQUISICIONES, TRANSFERENCIAS, GRATUITAS, U, ONEROSAS, Y/O, CONTRATOS, DE CUALQUIER TIPO, QUE TRANSFIERAN, O, GRAVEN LOS BIENES INMUEBLES, O, MUEBLES COMO CONSECUENCIA DE LAS FACULTADES DE REPRESENTACIÓN DE LA APODERADA; LA APODERADA, A SOLA FIRMA, PODRÁ SUSCRIBIR LA MINUTA, Y, LA POSTERIOR ESCRITURA PÚBLICA QUE SEAN NECESARIAS. ASIMISMO, EN CASO QUE EXISTA ALGUNA OBSERVACIÓN REGISTRAL A CUALQUIER ESCRITURA PÚBLICA DE LOS ACTOS ANTES REFERIDOS, LA APODERADA, A SOLA FIRMA, PODRÁ REALIZAR TODO LO NECESARIO PARA ACLARARLOS O SUBSANARLOS, FIRMANDO LAS MINUTAS, Y, ESCRITURAS PÚBLICAS QUE SE REQUIERAN A EFECTO DE LOGRAR LA INSCRIPCIÓN RESPECTIVA. ASIMISMO, LA APODERADA, A SOLA FIRMA, QUEDA FACULTADA PARA PACTAR EL PRECIO, FORMA DE PAGO SEA EN EFECTIVO, O, EN CHEQUE. PARA TAL EFECTO, LA APODERADA PODRÁ APERSONARSE ANTE LA INSTITUCIÓN BANCARIA, O, FINANCIERA, QUE CORRESPONDA A HACER EFECTIVO EL COBRO DE DICHO CHEQUE, O, DE CUALQUIER OTRO TÍTULO VALOR.

3. COBRAR LETRAS, LETRAS HIPOTECARIAS, PAGARÉS, TÍTULOS DE CRÉDITO HIPOTECARIOS, VALES, Y, EN GENERAL CUALQUIER DOCUMENTACIÓN CREDITICIA Y/O TÍTULO VALOR EMITIDO EN FAVOR DEL PODERDANTE.

4. PERCIBIR Y RECIBIR POR CUENTA Y NOMBRE DEL PODERDANTE CUALQUIER SUMA DINERARIA QUE SE LE OTORGUE Y/O SE LE ADEUDE, POR TANTO, LA APODERADA SE ENCUENTRA PLENAMENTE AUTORIZADA POR EL PODERDANTE PARA COBRAR CUALQUIER MONTO DINERARIO, DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO POR EL ARTÍCULO 1224° DEL CÓDIGO CIVIL; DE TAL FORMA QUE, LA SOLA ENTREGA DE CUALQUIER SUMA DINERARIA, TÍTULO VALOR, O, DOCUMENTO CREDITICIO A FAVOR DE LA APODERADA, SEA A NOMBRE DEL PODERDANTE, O, A NOMBRE DE LA APODERADA, DARÁ POR BIEN CUMPLIDA Y EXTINGUIDA LA PRESTACIÓN DE PAGO A FAVOR DEL PODERDANTE; PARA LO CUAL, EL PODERDANTE RENUNCIA EXPRESAMENTE A TODA PRETENSIÓN, ACCIÓN O EXCEPCIÓN TENDIENTE A CUESTIONAR LA EFICACIA O VALIDEZ DE CUALQUIER PAGO QUE SE REALICE CONFORME AL PRESENTE DOCUMENTO, ASÍ COMO A LOS PLAZOS COMUNES Y ESPECIALES PARA INTERPONERLAS.

5. A SU DISCRECIÓN, INDIVIDUALMENTE Y A SOLA FIRMA, PODRÁ NEGOCIAR, CELEBRAR Y SUSCRIBIR CON TERCEROS, E, INCLUSO A FAVOR DE SÍ MISMO, O, CONSIGO MISMO, LOS CONTRATOS DE CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL, ASÍ COMO LOS CONTRATOS DE RECAUDACIÓN, AFECTACIÓN Y CESIÓN DE FLUJOS QUE ESTIME CONVENIENTES, ASÍ COMO LAS MINUTAS Y ESCRITURAS PÚBLICAS NECESARIAS PARA LA FORMALIZACIÓN DE DICHS INSTRUMENTOS. EN EJERCICIO DE ESTAS FACULTADES, LA APODERADA PODRÁ DEFINIR, ESTABLECER, APROBAR Y ACEPTAR LOS TÉRMINOS Y ESTIPULACIONES DE LOS CONTRATOS ANTES INDICADOS, ASÍ COMO, DE FORMA ENUNCIATIVA Y NO LIMITATIVA, SUSCRIBIR TODOS LOS DOCUMENTOS E INSTRUMENTOS PÚBLICOS Y/O PRIVADOS QUE SEAN EXIGIBLES PARA LA EJECUCIÓN Y FORMALIZACIÓN DE LOS MISMOS

6. REPRESENTAR AL PODERDANTE, ANTE TODA CLASE DE AUTORIDADES POLÍTICAS, DEL GOBIERNO CENTRAL, REGIONALES, ADMINISTRATIVAS, POLICIALES MILITARES, TRIBUTARIAS LABORALES, MUNICIPALES, ADUANERAS Y JUDICIALES DEL FUERO COMÚN PRIVATIVO Y ARBITRAL CON TODAS LAS FACULTADES Y ATRIBUCIONES GENERALES DE REPRESENTACIÓN, ASÍ COMO DE LAS ESPECIALES PARA CUMPLIR CON TODA OBLIGACIÓN TRIBUTARIA, DISPONER DE LOS DERECHOS SUSTANTIVOS, INICIANDO TODO TIPO DE ACCIONES, DEFENSAS PREVIAS, O EXCEPCIONES, SEAN CIVILES, PENALES,



RESOLUCIÓN No. - 4116 -2022-SUNARP-TR

ADMINISTRATIVAS, YA SEA EN PROCESOS CONTENCIONES O NO CONTENCIOSOS, PARA DEMANDAR, RECONVENIR, CONTESTAR DEMANDAS Y RECONVENCIONES, DESISTIRSE DEL PROCESO, DE UN ACTO PROCESAL O DE LA PRETENSIÓN, ALLANARSE O RECONOCER LA DEMANDA O PRETENSIONES, PARTICIPAR EN REMATES JUDICIALES, Y/O INTERVENIR EN LA PUJA DE ESTE; CONCILIAR TRANSIGIR DENTRO O FUERA DEL PROCESO, SOMETER A ARBITRAJE LAS PRETENSIONES CONTROVERTIDAS EN EL PROCESO O FUERA DE ÉL, SUSTITUIR O DELEGAR LA REPRESENTACIONES PROCESAL, NOMBRAR O REVOCAR APODERADOS JUDICIALES, CELEBRAR CUALQUIER ACTO JURÍDICO POSTERIOR A LA SENTENCIA EN INTERESES DEL PODERDANTE, OTORGAR CONTRA CAUTELAS, INTERVENIR COMO TERCERO EN CUALQUIER PROCESO EN QUE TENGA INTERÉS, SOLICITAR MEDIDAS CAUTELARES, PRUEBA ANTICIPADA, INTERPONER TODO TIPO DE SOLICITUDES, PETICIONES O RECURSOS, SEAN DE RECONSIDERACIÓN, APELACIÓN, REVISIÓN, CASACIÓN O NULIDAD ORDINARIOS O EXTRAORDINARIOS, INTERVENIR EN LA EJECUCIÓN DE LAS SENTENCIAS INCLUSO PARA EL COBRO DE COSTAS Y COSTOS, CONSIGNAR Y/O COBRAR CONSIGNACIONES ASISTIR A LAS AUDIENCIAS DE SANEAMIENTO, CONCILIACIÓN Y PRUEBAS, PRESTANDO DECLARACIÓN DE PARTE, DECLARACIÓN TESTIMONIAL, RECONOCIMIENTO Y EXHIBICIÓN DE DOCUMENTOS, CON LAS MÁS AMPLIAS ATRIBUCIONES Y DEMÁS FACULTADES CONTENIDAS EN LOS ARTÍCULOS 74º Y 75º DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL.

7. SUSCRIBIR TODO TIPO DE DOCUMENTACIÓN PÚBLICA O PRIVADA EN LA CUAL SE RATIFIQUE, MODIFIQUE, O ACLARE, ACTOS O CONTRATOS SUSCRITOS POR EL PODERDANTE CON ANTERIORIDAD AL OTORGAMIENTO DEL PRESENTE PODER, Y, TODOS LOS QUE SEAN NECESARIOS PARA EL FIEL CUMPLIMIENTO DEL PRESENTE PODER, CON LAS FACULTADES PREVISTAS EN EL PRESENTE INSTRUMENTO

6. Como vemos del numeral que precede, las cláusulas citadas del instrumento público presentado contienen diversas facultades otorgadas respecto a las actividades como persona natural del otorgante.

Precisamente, verificada la hoja de presentación del título, se advierte que la rogatoria ha sido dirigida al Registro de Personas Naturales, por cuanto las facultades otorgadas buscan representar a la persona natural Ester del Carmen Bello Rivera, mas no se encuentran relacionadas a la esfera y actividades de la persona jurídica Hermanas de Caraval.

En ese sentido, resulta factible aceptar la inscripción en el Registro de Mandatos y Poderes de Lima del poder otorgado a favor de la persona jurídica Hermanas de Caraval, no resultando aplicable el criterio asumido en la Resolución N° 1573-2021-SUNARP-TR del 2 de setiembre del 2021, por cuanto en este caso, los efectos de las facultades otorgadas por la persona natural no recaían en la esfera jurídica de dicha persona natural sino en la esfera de personas jurídicas (asociaciones), ya que dichas facultades tenían como finalidad efectuar las convocatorias a las asambleas eleccionarias de sus respectivas juntas directivas; esto es, hacer el “llamado” al órgano supremo de la asociación, y además, se autorizaba a presidir o dirigir las asambleas cuyos acuerdos adoptados repercutirían sobre dichas personas jurídicas.



RESOLUCIÓN No. - 4116 -2022-SUNARP-TR

Por consiguiente, **corresponde revocar la tachada sustantiva formulada por la primera instancia** y disponer la inscripción del título alzado.

Con la intervención del vocal (s) Jesús David Vásquez Vidal, designado mediante Resolución del Presidente del Tribunal Registral N° 232-2022-SUNARP/PT de 12/9/2022.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la tachada sustantiva decretada por la primera instancia, y **disponer la inscripción del título**, conforme a los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución, y previo pago de los derechos registrales que correspondan, de ser el caso.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO

Presidenta (e) de la Segunda Sala del Tribunal Registral

ROCÍO ZULEMA PEÑA FUENTES

Vocal (s) del Tribunal Registral

JESUS DAVID VÁSQUEZ VIDAL

Vocal (s) del Tribunal Registral