



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos**TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N°4711-2023-SUNARP-TR****Arequipa, 27 de noviembre del 2023**

APELANTE : **COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO ABACO**
representada por Benjamín N. Morioka Torres.
TÍTULO : **01503103 DEL 26.05.2023**
RECURSO : **ESCRITO DEL 24.08.2023**
REGISTRO : **PREDIOS – LIMA**
ACTO : **CESIÓN DE HIPOTECA**
SUMILLA :

AUTORIZACIÓN DE LA CESIÓN DE HIPOTECA

No corresponde que las instancias registrales requieran que se acredite la autorización de la cesión de hipoteca por parte de la asamblea general de una COOPAC para determinar si la cesión excede o no un porcentaje de los activos de la misma.

INTERVENCIÓN

Corresponde inscribir la cesión de hipoteca celebrada por los representantes ordinarios de la COOPAC con anterioridad a que se decretara su intervención o disolución, aun cuando a la fecha en que se solicita la inscripción de la cesión ante el Registro de Predios, ya obrara inscrita en la partida de la COOPAC la intervención y posterior disolución de la cooperativa.

TRANSFERENCIA DE CARTERA CREDITICIA

La transferencia y adquisición de cartera crediticia que celebran las Coopac requiere previa aprobación del consejo de administración, aprobación que deberá acreditarse ante el Registro.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita inscribir la cesión de la hipoteca inscrita en el asiento D00001 de la partida N° 12699682 del Registro de Predios de Lima que otorga la Cooperativa de Ahorro y Crédito AELU (representada por Pedro Eduardo Miyasato



RESOLUCIÓN N°4711-2023-SUNARP-TR

Arakaki y Manuel Eduardo Tsukayama Kiyán), a favor de la Cooperativa de Ahorro y Crédito ABACO (representada por José Ricardo Claros Pachas y Andy Alexander Yzena Ouchida).

Para dicho efecto, se presentó la siguiente documentación:

- Formato de solicitud de inscripción de título que contiene la rogatoria.
- Parte notarial de la escritura pública del 17.08.2021 otorgada ante el notario público José Urteaga Calderón.
- Solicitud del 26.05.2023.
- Escrito de subsanación del 19.07.2023.
- Escrito de subsanación del 04.08.2023.
- Escrito de subsanación y solicitud de reconsideración del 04.08.2023.
- Recurso de apelación.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Lima Sisi Geraldine Yupanqui Álvarez observó el título en los siguientes términos (se enumera para mejor resolver):

DE LOS DOCUMENTOS ADJUNTOS AL REINGRESO se reitera la observación anterior por cuanto no se ha presentado instrumento público de ratificación, en el que se intervenga la SUPERINTENDENCIA DE BANCA, SEGUROS Y ADMINISTRADORAS PRIVADAS DE FONDOS DE PENSIÓN.

1. De la revisión de la partida registral N° 01747924 correspondiente a la cedente COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO AELU, se advierte de su asiento C00055 que los representantes de dicha entidad deben ejercer los poderes de disposición conferidos dentro de los límites establecidos en el estatuto, siendo el caso que, conforme lo señaló en dicho documento todo acto de disposición de bienes debe ser autorizado por la Asamblea General, situación que no se da en el presente caso.
2. De la revisión del asiento C00058 de la citada partida se advierte inscrita la Resolución SBS N° 02470-2021 expedida por la SUPERINTENDENCIA DE BANCA, SEGUROS Y ADMINISTRADORAS PRIVADAS DE FONDOS DE PENSIÓN, mediante el cual se resuelve declarar el sometimiento a régimen de intervención a la cedente, designándose como interventores a HUGO ANDRÉ BARBA WALTERS y ANDREA SANTOS RAMÍREZ y prohibiendo constituir gravámenes sobre algunos de los bienes de la cedente.

En ese sentido, a efecto de proceder con la inscripción del presente acto deberá presentar instrumento público ratificatorio suscrito por los intervinientes señalados en el párrafo anterior.



RESOLUCIÓN N°4711-2023-SUNARP-TR

BASE LEGAL:

Art. 32° del TUO del Reglamento General de Inscripciones de los Registros Públicos y Art. 2011° del Código Civil.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- Respecto del punto 1, solicitamos levantar la observación por cuanto conforme al artículo 64 del estatuto social inscrito en el asiento C000013 y al estado de situación financiera no es exigible la autorización de la asamblea en el caso concreto.
- El acto materia de inscripción es una cesión de garantía hipotecaria hasta US\$ 5'500,000.00 derivado de la compra de cartera por la suma de S/. 10'508,723.31 según lo acredita la cláusula primera y anexo 1 del título constituido por la escritura pública del 17.08.2021.
- Al efecto según información publicitada por la SBS en calidad de autoridad de regulación, informa que el total de activos de la Cooperativa AELUCOOP al 24.08.2021 ascendió a S/ 343'178,151, en consecuencia, la cesión está muy por debajo del 25% del total de activos de la cooperativa cedente a la fecha de la escritura, por lo tanto, su celebración no requirió acuerdo de asamblea alguna.
- A mayor fundamento, la cesión consta en un instrumento público emitido por notario que merece fe y produce plenos efectos jurídicos.
- Respecto del punto 2, siendo la escritura pública del 17.08.2021, anterior a la existencia de la resolución inscrita en el asiento C00058, sus efectos no afectan la validez del acto jurídico respecto del cual se solicita su inscripción, en ese sentido invocamos el principio de irretroactividad de las normas regulado en el artículo III del Título Preliminar del Código Civil que señala que “la ley se aplica a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes, no tiene fuerza ni efectos retroactivos, salvo las excepciones previstas en la Constitución Política del Perú”.
- En consecuencia, no puede pretenderse la aplicación retroactiva de la citada resolución para actos válidamente celebrados en fecha anterior.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida N° 12699682 del Registro de Predios de Lima

Obra inscrito el predio ubicado en Av. Circunvalación del Golf de los Incas Nros. 370-390-Lote 6-7, Urb. Club Golf Los Incas, distrito de Santiago de Surco. La partida es el producto de la acumulación de los predios inscritos en las partidas N° 11656681 y N° 11656702.

En el asiento D00001 consta la hipoteca a favor de Cooperativa de Ahorro y Crédito Aelu hasta por US\$5 500 000,00 constituida por Asociación Country Club El Bosque por escritura del 27/12/2006. (T.A.663470 del 29/12/2006, trasladada del asiento D0003 de las partidas acumuladas).



RESOLUCIÓN N°4711-2023-SUNARP-TR

Ficha N° 06144 que continúa en la partida N° 01747924 del Registro de Personas Jurídicas de Lima

En dicha partida consta inscrita la Cooperativa de Ahorro y Crédito AELU en liquidación.

En el asiento C00055 (p. 88) consta inscrito el poder otorgado a favor de PEDRO MIYASATO ARAKAKI (DNI 07202310) y MANUEL EDUARDO TSUKAYAMA KIYÁN (DNI 09535764) - entre otros -, precisando que los poderes otorgados serán ejercidos dentro de los límites establecidos por el estatuto de la Cooperativa en mérito a título archivado N° 2020-2288596 del 01.12.2020.

En el asiento C000058 (p.95) consta inscrita la Resolución SBS N° 02470-2021 del 23.08.2021 en la cual se resuelve declarar el sometimiento a régimen de intervención a la Cooperativa de Ahorro y Crédito AELU y designar a los señores Hugo André Barba Walters y Andrea Santos Ramírez como interventores principal y alterna, en mérito a título archivado N° 2254916-2021 del 23.08.2021. En el artículo 3° y 4° de la resolución se dispone que a partir de la fecha de publicación de la presente resolución, la suspensión de las operaciones de la Cooperativa, quedando prohibido hacer pagos, adelantos o compensaciones, o asumir obligaciones por cuenta de la Cooperativa, con los fondos o bienes que le pertenezcan y se encuentren en poder de terceros (entre otras limitaciones y prohibiciones). La inscripción se extendió en mérito al T.A.2254916 del 23/08/2021.

En el asiento C00059 (P.97) consta inscrita la Resolución SBS N° 02493-2021 del 24.08.2021 en la cual se resuelve declarar la disolución de la Cooperativa de Ahorro y Crédito AELU y el nombramiento de liquidadores.

Partida N° 01735233 del Registro de Personas Jurídicas de Lima

En dicha ficha consta inscrita la Cooperativa de Ahorro y Crédito ABACO.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Nora Mariella Aldana Durán. Con el informe oral del abogado Benjamín Morioka Torres recibido vía zoom en fecha 27/10/2023. A criterio de la Sala, las cuestiones a determinar son:

- Si corresponde que las instancias registrales requieran se acredite la autorización de la cesión de hipoteca por parte de la asamblea general para determinar si esta excede o no un porcentaje de los activos de la cooperativa.
- ¿Procede inscribir la cesión de hipoteca cuando a la fecha en que se otorgó la escritura de cesión no se había emitido resolución disponiendo la intervención y posterior disolución y liquidación de la COOPAC cedente, pero a la fecha en que se presenta para su inscripción ya obran inscritas en la partida de la COOPAC cedente la intervención, disolución y liquidación?

VI. ANÁLISIS



RESOLUCIÓN N°4711-2023-SUNARP-TR

1. En el asiento C00055 de la partida correspondiente a la COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO AELU consta inscrito el poder otorgado a favor de Pedro Miyasato Arakaki y Manuel Eduardo Tsukayama Kiyán, en mérito a título archivado N° 2020-2288596 del 01.12.2020. En dicho título archivado se consigna:

“ACUERDO N° 103-19. NOMBRAMIENTO DE APODERADOS Y OTORGAMIENTO DE PODERES

Que visto el informe y propuesta de la presidencia se acordó lo siguiente:

1. Aprobar por unanimidad el nombramiento como apoderados de la COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO AELU (en adelante LA COOPERATIVA a las siguientes personas:

- i) El señor PEDRO EDUARDO MIYASATO ARAKAKI, identificado con documento nacional de identidad N° 07202310.
- ii) El señor MANUEL EDUARDO TSUKAYAMA KIYAN, identificado con documento nacional de identidad N° 09535764.

(...)”

2. Aprobar por unanimidad el otorgamiento de poderes a los apoderados antes nombrados, **para que actuando de manera conjunta por lo menos dos de ellos**, puedan realizar y/o celebrar los siguientes actos y/o contratos, en nombre de “LA COOPERATIVA”, **precisando que los poderes otorgados serán ejercidos dentro de los límites establecidos por el estatuto de la COOPERATIVA.**

- a) Negociar, celebrar, suscribir, modificar, ampliar, renovar, rescindir, resolver y dar por concluido **cualquier tipo de contratos en general**, entre ellos, contratos preparatorios, contratos con prestaciones recíprocas, contratos de cesión de posición contractual o de cesión de derechos, contratos a favor de terceros, contratos por personas a nombrar, contratos de arras confirmatorias de retractación, contratos nominados o típicos de cualquier clase establecidos en el código civil vigente y en las normas legales que resulten pertinentes y contratos atípicos o innominados de cualquier clase que requiera celebrar la “cooperativa”. Asimismo, se incluye también negociar, celebrar, suscribir, modificar, ampliar, renovar, rescindir, resolver y dar por concluido cualquier tipo de convenio en general. (...)”.

Entonces, tenemos que PEDRO MIYASATO ARAKAKI y MANUEL EDUARDO TSUKAYAMA KIYAN se encontraban autorizados para efectuar la cesión de hipoteca cuya inscripción se solicita, sin embargo esta autorización debería ser ejercida dentro de los límites establecidos en el estatuto de la cooperativa.



RESOLUCIÓN N°4711-2023-SUNARP-TR

Ahora bien, el artículo 20 del estatuto de la cooperativa (título archivado N° 118783 del 19.09.1994) señala:

“(…)

ARTÍCULO 20°.-ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA

Compete a la asamblea general extraordinaria de delegados, que podrá realizarse en cualquier momento, incluso simultáneamente con la asamblea general ordinaria:

(…)

B) Autorizar la adquisición, enajenación o gravamen de los bienes y derechos de la cooperativa **cuando ellos superen el veinticinco por ciento (25%) del total del activo.**

(…)”

De lo anterior tenemos que los representantes señalados podían celebrar la cesión de la hipoteca siempre que la operación no supere el 25% del total del activo de la cooperativa. Si la superaba, se requería la autorización de la asamblea general.

Por lo cual corresponde analizar si se debe requerir la autorización por la asamblea general de la cooperativa para determinar si esta excede o no el 25% de los activos de la misma.

2. Al respecto, es preciso señalar que, en la sesión del L Pleno del Tribunal Registral, realizada en la ciudad de Lima los días 3, 4 y 5 de agosto 2009, publicado el 13/01/2011 en el diario oficial “El Peruano”, se adoptó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 115 INC. 5 DE LA LEY GENERAL DE SOCIEDADES

No es materia de calificación la atribución de la junta general de acordar la enajenación de activos de valor contable superior al 50% del capital de la sociedad, en tanto se trata de una relación interna.

Criterio adoptado en la Res. N° 681-2009-SUNARP-TR-L del 15/05/2009.

Dicho precedente se fundamentó en las siguientes consideraciones:

Los órganos societarios tienen competencias establecidas legalmente. Mientras que al directorio y la gerencia les han sido atribuidas facultades de administración y representación, a la junta general de accionistas le compete deliberar y decidir sobre la marcha de la sociedad. En ese sentido, el artículo 111 de la ley General de Sociedades prescribe que los accionistas, constituidos en junta general, deciden los asuntos propios de su



RESOLUCIÓN N°4711-2023-SUNARP-TR

competencia, entre los cuales se encuentra el previsto en el inc. 5) del artículo 115 LGS: acordar la enajenación, en un sólo acto, de activos cuyo valor contable exceda el 50% del capital de la sociedad.

La distribución de competencias entre los órganos societarios permite, de otro lado, apreciar la naturaleza de cada órgano. En tanto la JGA es un órgano necesario, no permanente y de deliberación, el directorio y la gerencia son órganos también necesarios pero permanentes y de administración y representación. Ello supone que el directorio y la gerencia serán, cuando corresponda, ejecutores de los acuerdos de la JGA que deban realizarse frente a terceros. En el caso concreto el inc. 5 del artículo 115 de la LGS, ha de entenderse que si bien compete a la JGA acordar la enajenación de activos si su valor en libros supera el 50% del capital, la JGA no puede ejecutar directamente tal acuerdo pues el acto propiamente de enajenación corresponde ser celebrado por el directorio, la gerencia o el representante.

El problema se suscita cuando los órganos de representación celebran un acto de enajenación de tales activos sin que la JGA haya adoptado el correspondiente acuerdo. Registralmente, se plantea la necesidad de determinar si debe o no requerirse acreditar la existencia de ese acuerdo.

El Pleno del Tribunal Registral considera que **la calificación de los actos de enajenación de bienes celebrados por los órganos de administración y representación de la sociedad (léase directorio y gerencia) o por otro representante con facultades de enajenar bienes, no puede extenderse a la verificación de la existencia y validez del acuerdo previo adoptada por la JGA** en los casos del inc. 5 del artículo 115 de la LGS. Las razones de ese criterio son las siguientes:

1. La capacidad general de las sociedades.

El artículo 76 C.C. reconoce que las personas jurídicas en general gozan de capacidad, lo cual supone que puedan ejercer sus derechos y obligarse de modo sustancialmente igual a como lo hace una persona natural. En materia societaria la ley no ha establecido limitación alguna a la capacidad de las sociedades, **por lo que éstas pueden contratar sin más límites que los señalados en la ley, y que son los mismos límites establecidos para las personas naturales.** De ahí que señale que la sociedad goza de capacidad general y por lo tanto pueden celebrar con terceros cualquier negocio jurídico.

2. La eficacia interna de las limitaciones legales o estatutarias.

La ley y el estatuto pueden (y de hecho lo hacen) establecer límites a la actuación de los órganos societarios. El precepto del inc. 5 del artículo 115 de la LGS es un claro límite legal a la actuación del directorio o la gerencia.



RESOLUCIÓN N°4711-2023-SUNARP-TR

Sin embargo, debe distinguirse el ámbito dentro del cual van a ser eficaces tales límites, es decir, si tendrán una eficacia interna o externa. La eficacia interna es la vinculación generada por esos límites entre la sociedad y sus representantes, mientras que la externa supone que los terceros resultan afectados por tales límites si es que el acto celebrado por el representante de la sociedad excede los parámetros legales o estatutarios.

En el primer caso (eficacia interna), la cuestión se resuelve en términos de responsabilidad de los órganos o representantes que infringieron la barrera legal o estatutaria; pero los terceros no se perjudican en absoluto. En el segundo, la publicidad legal y la del Registro (en cuanto a las facultades de representación) hace perfectamente oponibles a los terceros las disposiciones legales o estatutarias limitativas.

El registro y la situación actual de las transacciones económicas exige una decidida promoción y protección del tráfico. Esta debe ser la premisa básica del análisis. El problema se agudiza cuando, como en el caso del inc 5 del artículo 115 de la LGS, el acuerdo de la JGA no se encuentra inscrito, en cuyo caso el tercero será quien examine la validez de dicho acuerdo, sin poder siquiera invocar en apoyo suyo la legitimación que la inscripción de dicho acuerdo generaría.

La opción de la inoponibilidad de ciertas inscripciones frente a terceros no es extraña al ordenamiento jurídico peruano. El caso más claro es el del objeto social, que pese a encontrarse inscrito (y ser cognoscible) no tiene eficacia alguna frente al tercero que contrata con la sociedad respecto de negocios ajenos a dicho objeto. Así, el artículo 12 LGS dispone que estos actos (denominados ultra vires) serán válidos y obligarán a la sociedad.

Sería absurdo, por decir lo menos que estatutariamente se fijarán límites a las facultades de representación prohibiendo al directorio o la gerencia celebrar actos ajenos al objeto social, y que por el solo hecho de encontrarse inscritos fuesen oponibles frente a terceros. Una interpretación en tal sentido vaciaría de todo contenido el artículo 12 LGS, tornándolo a todas luces inaplicable.

Por todo ello, creemos que cuando un órgano de representación de la sociedad o un representante con facultades suficientes enajena activos cuyo valor contable supera el 50% del capital, **todo tercero y el registro mismo ha de entender que dicha enajenación se realiza porque así lo ha acordado la JGA.** De no ser así, el órgano enajenante será responsable frente a la sociedad y los socios, pero el tercero de buena fe no debe ser perjudicado por lo cual el acto celebrado no se afecta en cuanto a su validez y eficacia. Por ello, resulta intrascendente calificar si la JGA adoptó o no el acuerdo de enajenación en los casos del inc. 5 del artículo 115 de la LGS, y



RESOLUCIÓN N°4711-2023-SUNARP-TR

que la cuestión se resolverá siempre (salvo los casos de mala fe del adquirente) en la responsabilidad del órgano de representación sin afectar la eficacia del contrato celebrado.

3. Por otro lado, el motivo de porqué es responsabilidad de los órganos de administración y representación o de los representantes con facultades para enarenar 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 de la administración tributaria** y no frente a terceros y estos no necesariamente tienen 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.

Debido a la protección y promoción del tráfico comercial que se menciona es que no puede cargarse a los terceros la responsabilidad de verificar el valor contable de los bienes que adquiere una sociedad para que esta pueda ser válida y eficaz y **mucho menos podría cargarse la verificación al registro ya que el valor contable no es y no tendría que ser una información que obre en Registros y que por tanto no es materia de calificación.**

Por lo desarrollado en los párrafos que anteceden no corresponde que las instancias registrales requieran se acredite la autorización de la compraventa por parte de la junta General para determinar si la enajenación excede o no el 50% del capital de la sociedad.

En el presente caso, al igual que para las sociedades, no sería exigible que se acredite si los representantes de la COOPAC (cedente) ejercieron los poderes de disposición conferidos dentro de los límites establecidos en el estatuto de la cooperativa, es decir dentro del 25% del total de activos de la cooperativa.

Ello en razón a que si bien el precedente fue aprobado para las sociedades (al interpretarse una norma de la Ley General de Sociedades), es igualmente aplicable a otras personas jurídicas en las que ya sea las normas legales o estatutarias establezcan que se necesita la aprobación del órgano máximo para operaciones que superen un determinado porcentaje del activo de la persona jurídica, pues el valor de los activos - sea de las sociedades o de otras personas jurídicas -, no es un dato que publicite el registro público.

Así, los representantes serán responsables por la cesión frente a la



RESOLUCIÓN N°4711-2023-SUNARP-TR

persona jurídica y los socios, pero el tercero de buena fe no debe ser perjudicado por lo cual el acto celebrado (cesión) no se afecta en cuanto a su validez y eficacia y finalmente no puede cargarse al registro la responsabilidad de verificar el valor de los activos de una persona jurídica para que un acto celebrado por representantes facultados pueda reputarse válido y eficaz. El valor de los activos no es una información que obre en Registros y por tanto no es materia de calificación. Por lo que se **revoca el numeral 1 de la observación.**

3. Respecto del numeral 2, de la revisión de la partida N° 01747924 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, tenemos que, en el asiento C000058 consta inscrita la Resolución SBS N° 02470-2021 del 23.08.2021 en la cual se resuelve declarar el sometimiento a régimen de intervención a la Cooperativa de Ahorro y Crédito AELU designando interventores. Asimismo, en el asiento C00059 consta inscrita la Resolución SBS N° 02493-2021 del 24.08.2021 en la cual se resuelve declarar la **disolución de la Cooperativa de Ahorro y Crédito AELU, nombrándose sus liquidadores.**

Al respecto la Ley N° 30822¹, Ley que modifica la Ley 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, y otras normas concordantes, respecto de la regulación y supervisión de las cooperativas de ahorro y crédito, sustituye la vigésimo cuarta disposición final y complementaria de la Ley 26702.

La norma antedicha regula en el numeral 4-B el régimen de intervención de las cooperativas de ahorro y crédito. Asimismo, la ley señala que, para las Coopac de nivel 3², la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP aplica los regímenes de vigilancia e intervención de conformidad con lo que se establezca en el Reglamento.

Mediante la Resolución S.B.S. N° 5076-2018³ se aprobó el Reglamento de Regímenes Especiales y de la Liquidación de las Cooperativas de Ahorro y Crédito No Autorizadas a Captar Recursos del Público. El artículo 24 del señalado reglamento establece que son consecuencias de la intervención:

¹ Publicada el 19/07/2018.

² De conformidad con el título archivado N° 2254916-2021 del 23.08.2021 a la cooperativa AELU se le asignó el nivel 3 del esquema modular.

³ Publicada el 28/12/2018.



RESOLUCIÓN N°4711-2023-SUNARP-TR

1. La competencia de la Asamblea se limita exclusivamente a las materias de que trata este Subcapítulo;
2. La suspensión de las operaciones de la Coopac;
3. La determinación del patrimonio real de acuerdo con lo establecido en el artículo 25;
4. La aplicación de las prohibiciones contenidas en el artículo 26, a partir de la publicación de la resolución que determine el sometimiento al régimen de intervención; y,
5. Otras que la Superintendencia estime pertinentes para el cumplimiento de lo dispuesto en este Capítulo.

En el artículo 26 se enumeran las prohibiciones, señalando que a partir de la fecha de publicación de la resolución de intervención de una Coopac de nivel 3 es prohibido:

1. Iniciar contra ella procesos judiciales o administrativos para el cobro de acreencias a su cargo.
2. Perseguir la ejecución de resoluciones judiciales dictadas contra ella.
3. Constituir gravámenes sobre alguno de sus bienes en garantía de las obligaciones que le conciernen.
4. Hacer pagos, adelantos o compensaciones o asumir obligaciones por cuenta de ella, con los fondos o bienes que le pertenezcan y se encuentren en poder de terceros.
5. Constituir medida cautelar contra bienes de Coopac en intervención.

Conforme al artículo 23 del citado Reglamento, la intervención tendrá una duración de 45 días, prorrogables por una vez. Transcurrido dicho plazo se dictará la resolución de disolución, iniciándose el respectivo proceso de liquidación. La norma añade que el régimen de intervención puede concluir antes de la finalización del plazo cuando la Superintendencia lo considere conveniente.

4. En este caso, como puede apreciarse claramente, la escritura pública de cesión de hipoteca se otorgó el 17 de agosto de 2021, fecha en la que aún no se había dictado la resolución disponiendo la intervención de la Cooperativa, pues ésta se dictó el 23 de agosto de 2021.

Por lo tanto, no puede aplicarse a la cesión de hipoteca las normas que rigen la intervención de las COOPAC, pues a la fecha cierta en que se



RESOLUCIÓN N°4711-2023-SUNARP-TR

celebró el contrato de cesión, AELU no se encontraba sujeta a intervención y menos a liquidación, la que fue decretada el 24 de agosto de 2021.

Por lo tanto, a la fecha de la escritura de cesión, los representantes de AELU no podían ser los interventores ni liquidadores, sino sus representantes orgánicos y voluntarios ordinarios.

De otra parte, los terceros que contrataron con AELU en dicha fecha (17 de agosto de 2021), fecha en la que aún no se había emitido la resolución de intervención, no pueden verse perjudicados por una resolución de intervención de fecha posterior.

5. Asimismo, es preciso señalar también que, el artículo 2038 del Código Civil establece que: “El tercero que de buena fe y a título oneroso ha contratado sobre la base de mandato o poder inscrito en el registro del lugar de celebración del contrato, no será perjudicado por mandato, poder, modificaciones o extinciones de éstos no inscritos”. (Resaltado nuestro).

La Exposición de Motivos Oficial del Libro de Registros Públicos del Código Civil comenta, con relación a dicho artículo, que éste “(...) tiene el propósito de proteger a quien contrata sobre la base de lo expresado por el registro y a quien aspira convertirse en tercero registral y ampararse, por tanto, en el principio de fe pública registral”.

Es decir, este artículo legisla en forma excepcional, atendiendo a razones de seguridad jurídica, en el sentido que, al calificar el título, **el registrador deberá atender a la situación jurídica existente al momento de la celebración del contrato**, y no como normalmente califica, teniendo como base la situación jurídica registral existente cuando se presenta el título al Registro.

Estando a lo anterior, la SBS dictó la respectiva resolución de intervención el 23.08.2021, inscribiéndose el mismo día, y se inscribió posteriormente en la partida de la cooperativa su disolución y nombramiento de liquidador. Sin embargo, a la fecha de celebración de la cesión de hipoteca: 17.08.2021, no se encontraba decretada dicha intervención, ni mucho menos la disolución y liquidación de la cooperativa. En ese sentido **se revoca el numeral 2 de la observación**, pues no puede exigirse la ratificación de los interventores (o liquidadores).



RESOLUCIÓN N°4711-2023-SUNARP-TR

6. Ahora bien, por Resolución SBS N° 480-2019 del 06/02/2019 se aprobó el Reglamento General de las Cooperativas de Ahorro y Crédito no Autorizadas a Captar Recursos del Público. Dicho reglamento regula en el Capítulo IV las operaciones y servicios. Dispone en el:

Artículo 19.- Operaciones y servicios de nivel 1

19.1 El nivel 1 comprende las siguientes operaciones:

(...)

11. Efectuar operaciones de venta de cartera crediticia, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Transferencia y Adquisición de Cartera Crediticia aprobado por la Resolución SBS N° 1308-2013 y sus modificatorias, pero respetándose los límites de concentración aplicables a las Coopac según el presente Reglamento. (...).

7. El Reglamento de Transferencia y Adquisición de Cartera Crediticia aprobado por la Resolución SBS N° 1308-2013 publicada el 20/02/2013 establece:

Artículo 3.- Aprobación del Directorio

Toda transferencia y adquisición de cartera crediticia, independientemente que requiera o no autorización de esta Superintendencia, **deberá ser aprobada por el Directorio o el órgano equivalente de la empresa transferente y adquirente**, respectivamente, el cual asume la responsabilidad por las consecuencias que pudieran derivarse de dichas transferencias y adquisiciones, según corresponda.

Al respecto, en el **CCIV PLENO (204-2019)**, Sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada el día 08 de enero de 2019 se aprobó el siguiente 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.

En tal sentido, si requiere acreditarse la existencia del previo acuerdo cuando el estatuto o el poder otorgado exigen previo acuerdo del consejo directivo u otro órgano para el ejercicio de facultades de representación, con mayor razón requerirá acreditarse dicho acuerdo previo cuando una



RESOLUCIÓN N°4711-2023-SUNARP-TR

norma legal exige dicho previo acuerdo.

La transferencia y adquisición de cartera crediticia que celebran las Coopac requiere previa aprobación del consejo de administración (órgano equivalente al directorio). Por lo tanto, para que los representantes de las COOPAC que otorgan el acto cuya inscripción se solicita acordaran la transferencia de cartera crediticia, sus consejos de administración debieron aprobarla. Por ello, se requiere la presentación de copias certificadas de las actas en las que obran dichos acuerdos, acompañadas de sus constancias de convocatoria en caso de no ser universales.

Se amplía la observación al amparo del artículo 33 c.2 del RGRP.

Estando a lo acordado por unanimidad; con la intervención de la vocal (s) Noelia Katherine Carbajal Valdez, autorizada por Resolución N° 137-2023-SUNARP/SN de fecha 16.08.2023.

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR las observaciones formuladas por la registradora al título referido en el encabezamiento, y **SEÑALAR** que el título tiene el defecto subsanable consignado en el último numeral del análisis, conforme a los fundamentos señalados en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

NOELIA CARBAJAL VALDEZ

Presidenta de la Quinta Sala del Tribunal Registral

ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI

Vocal del Tribunal Registral

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN

Vocal del Tribunal Registral