PERÚ | Ministerio de Justicia | Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. 1150 -2009 – SUNARP-TR-L

Lima, 22 JUL. 2009

APELANTE	:	**MARÍA ELENA GEREDA ZANATTI.**
TÍTULO	:	N° 27365 del 23-2-2009.
RECURSO	:	H.T 21693 de fecha 3.4.2009.
REGISTRO	:	Predios
ACTO (s)	:	Compraventa, independización y declaratoria
SUMILLA	:	**El poderdante no requiere determinar todos los elementos del acto jurídico que el apoderado celebrará en su nombre**

El poder no requiere la determinación de cada uno de los elementos esenciales del acto jurídico materia de la representación, lo cual se demuestra por la circunstancia que el ordenamiento admita los poderes de carácter amplio y general. Además, la doctrina jurídica conoce bien la diferencia entre las figuras del "nuncio" y el "representante"; pues el primero es un simple mensajero o transmisor de la voluntad ajena, sin incorporar ningún elemento propio; en cambio, la representación implica que el apoderado puede fijar o determinar distintas circunstancias propias del acto celebrado en nombre ajeno, incluso las esenciales

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compraventa, independización y declaratoria de fábrica respecto de una parte del predio inscrito en la partida Nº 41982489 del Registro de Predios de Lima, con una superficie de 523.31 m2.

Para tal fin se presentan los siguientes documentos

- Parte notarial de la escritura pública de ratificación de compraventa del 14.11.2007 que celebra Country Club de Villa a favor de María Elena Gereda Zanatti.
- Formularios PU y HR y recibos de pago del impuesto predial del año 2007.
- Anexo Nº 4 - Ley Nº 27157 y memoria descriptiva con firmas legalizadas del verificador responsable ingeniero Hugo T. Huapaya Rueda por el notario de Lima, J. Antonio Del Pozo Valdez del 29.12.2008.

- Certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios Nº 1927 de 18.10.2008 expedido por la Municipalidad Distrital de Chorrillos.
- Informe técnico de verificación.
- Planos de localización y ubicación (U-01).
- Planos de independización (I-02).

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios, Cesar Martín Moreyra Fonseca, observó el título en los siguientes términos:

Advirtiéndose que en el Acta de asamblea general ordinaria de asociados celebrada el 31/03/2002, la misma que otorga facultades para regularizar operaciones de venta de lotes de terrenos, entre otros, a la Srta. Maria Elena Gereda de Suarez, señalándose un área de 538.31 m², ubicada en la Sub-sección D-4 de la Sección D del ex fundo Santo Toribio de Mogrovejo en el distrito de Chorrillos; en ésta Acta, no se indica cuál era el contrato y los datos del mismo que permitieran tener certeza respecto del acto y contenido del mismo a ser ratificados, de manera que sea posible establecer indubitablemente, cuál es la localización y delimitación primigenia y exacta de la porción de terreno materia de transferencia. Por ello la persona jurídica y titular registral del predio submateria, deberá ratificar los actos celebrados por quienes suscriben las escrituras públicas presentadas en representación de aquella.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su apelación en los siguientes fundamentos:

- Que, la ratificación que exige el registrador, ya ha sido efectuada, esto al momento en que ha sido elevada la escritura pública, la ratificación de compra venta que otorga Country Club de Villa-Asociación Civil, a favor de María Elena Gereda de Suarez.
- Que habiéndose requerido una segunda ratificación a la Asociación, argumentan que esto no es posible, debido a que no fue prevista en la agenda, y que deberá esperar a la siguiente Asamblea que será celebrada el próximo año. Debido a esto, la Asociación, le dio como alternativa, ratificar la ratificación de compra venta ya existente, y donde se encuentra inserta la minuta primigenia, la misma que en su artículo primero, consta la ubicación, linderos y medidas del predio matriz, propiedad de la Asociación.
- Que, ante tal respuesta, y solicitando a la notaría se realice la ratificación de la ratificación, ésta le indica que no tendría mayor relevancia, y sólo sería un desembolso innecesario.
- Que, deberá tenerse en cuenta al momento de resolver, los siguientes antecedentes:

a) La inscripción de un lote ubicado en la Sub-sección D-4 de la sección D, del Ex fundo Santo Toribio de Mogrovejo en el distrito de Chorrillos, a nombre del señor Alberto Bachman Shon y Graciela T.R. de Bachman.
b) La inscripción de un lote de terreno ubicado en la Sub-sección D-4 de la sección D, del Ex fundo Santo Toribio de Mogrovejo en el distrito de Chorrillos, a nombre del señor Eric Kolind Harper Nordly.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El inmueble materia de la presente apelación se encuentra inscrito en la Ficha 313805 que continúa en la Partida Electrónica Nº 41982489 del Registro de Predios de Lima; ubicado en la Sub-sección D-4 de la Sección D del Ex fundo Santo Toribio de Mogrovejo, distrito de Chorrillos.

En el asiento A0001 de la Partida 11583647 del Registro de Personas Naturales de Lima, se encuentra inscrito el poder que otorga María Elena Gereda Zanatti a Elena Zanatti Viuda de Gereda, para que compre y venda bienes muebles e inmuebles.

En el asiento A00039 de la Partida Nº 11018675 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, se encuentra inscrito el poder que otorga el Country Club de Villa al Presidente Fernando Perales Calderón, y al Director Secretario Alejandro Desmaison De Ravago, para que otorguen y suscriban en manera conjunta las minutas y escritura públicas pertinentes, durante el período 2006-2008.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal **Oscar Enrique Escate Cabrel**.

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

- Si procede inscribir ratificación de compra venta, independización y declaratoria de fábrica.

VI. ANÁLISIS

1. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compraventa, independización y declaratoria de fábrica respecto de una parte del predio ubicado en la Sub-sección D-4 de la Sección D del Ex fundo Santo Toribio de Mogrovejo, distrito de Chorrillos.inscrito en la partida Nº 41982489 del Registro de Predios de Lima, con una superficie de 528.31 m2. El acto jurídico consta en escritura pública de ratificación de compraventa de fecha 14.11.2007 extendida ante el Notario de Lima José Antonio Del Pozo

Valdéz, y que otorga Country Club de Villa a favor de María Elena Gereda Zanatti.

2. El registrador se opone a la inscripción por cuanto en el acta de asamblea general ordinaria de asociados celebrada el 31/03/2002, inscrita en el asiento 23 de la Partida 11018375 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, la misma que otorga facultades para regularizar operaciones de venta de lotes de terrenos, entre otros, a la Srta. Maria Elena Gereda de Suarez, señalándose un área de 528.31 m², ubicada en la Sub-sección D-4 de la Sección D del ex fundo Santo Toribio de Mogrovejo en el distrito de Chorrillos; en ésta Acta, no se indica cuál era el contrato y los datos del mismo que permitieran tener certeza respecto del acto y contenido del mismo a ser ratificados, de manera que sea posible establecer indubitablemente, cuál es la localización y delimitación primigenia y exacta de la porción de terreno materia de transferencia.

3. Revisada la partida registral de la asociación civil Country Club de Villa se advierte que en el asiento A-23 consta el acuerdo de asamblea general de asociados de fecha 31 de marzo de 2002 en la cual se designa *"al presidente y director secretario del consejo directivo de turno, para que puedan otorgar y suscribir en forma conjunta las minutas y escrituras públicas pertinentes"*; entre las que se encuentra el *"terreno de 528,31 m2 ubicado en la sub-sección D4 del ex – fundo Santo Toribio de Mogrovejo, Distrito de Chorrillos, inscrito en la ficha No. 313805 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima a favor de la señora María Elena Gereda de Suárez"*.

4. No obstante el texto claro y específico del acto de apoderamiento, el registrador cree que el poder debe indicar la cabida, linderos, medidas perimétricas y, en general, todos los datos referidos a la descripción física del bien inmueble. Esta observación carece de justificación ya que el poder no requiere la determinación de cada uno de los elementos esenciales del acto jurídico materia de la representación; lo cual se demuestra por la circunstancia que el ordenamiento admita los apoderamientos con términos genéricos, tales como "poder para vender o comprar", sin dar mayores indicaciones sobre el bien, precio o contratante. Además, la doctrina jurídica conoce bien la diferencia entre las figuras del "nuncio" y el "representante"; pues el primero es un simple mensajero o transmisor de la voluntad ajena, sin incorporar ningún elemento propio; en cambio, la representación implica que el apoderado puede fijar o determinar distintas circunstancias propias del acto celebrado en nombre ajeno, incluso las esenciales.

5. En consecuencia, la venta celebrada por los señores Fernando Gustavo Perales Calderón y Alejandro Enrique Desmaison de Rávago, en su calidad de presidente y secretario de la asociación civil Country Club de Villa, entonces con mandato inscrito en el asiento A-39 de la partida 11018375 del Registro de Personas

jurídicas de Lima, y con respecto a las facultades indicadas en el asiento A-23, cumple los requerimientos del poder para celebrar actos de disposición conforme lo dispone el art. 156º del Código Civil, por lo que corresponde revocar la observación.

6. Ahora bien, el Tribunal tiene la potestad de evaluar el cumplimiento de los requisitos técnico-jurídicos que imponga la ley como presupuestos para la inscripción, incluso si se trata de defectos no advertidos por la primera instancia, siempre que se sustenten en una norma expresa, de conformidad con el art. 33 c.1) del Reglamento General de los Registros Públicos. En tal sentido, en el presente título no se aprecia la cancelación de impuesto predial correspondiente al año de la transferencia.

7. En cuanto a los derechos registrales, el presente título devenga las siguientes tasas: compraventa (S/. 40,39); declaratoria de fábrica (S/. 250,39); independización (S/. 69,00); modificación de área (S/. 34,00); carga por infracción al lote normativo (S/. 35,00) y carga por retiro frontal menor a exigido (S/. 35,00), lo que hace un total de S/. 464,28 nuevos soles. Si el usuario abonó la suma de S/. 176,00, entonces se liquida un mayor derecho de S/. 288,28 nuevos soles.

La presente Sala Transitoria fue creada en mérito de la Resolución No. 249-2008-SUNARP/SN publicada el 31 de agosto de 2008, y sus miembros se designaron a través de la Resolución del Superintendente Adjunto de los Registros Públicos No. 010-2009-SUNARP/SA publicada el 01 de abril de 2009, por lo que este Colegiado cuenta con la competencia legal y funcional para decidir los recursos de apelación interpuestos dentro de procedimiento registral.

Estando a lo acordado por unanimidad,

VII. RESOLUCIÓN:

REVOCAR la observación formulada por el Registrador del Registro de Predios de Lima, y disponer su inscripción, previa subsanación del defecto advertido en el sexto considerando y del pago de los derechos registrales.

Regístrese y comuníquese.

Gunther Hernán Gonzáles Barrón
Presidente de Sala Transitoria
Tribunal Registral
SUNARP

Nélida Palacios León
Vocal de la Sala Transitoria
Tribunal Registral
SUNARP

Oscar Enrique Escate Cabrel
Vocal de la Sala Transitoria
Tribunal Registral
SUNARP