



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1941 -2021-SUNARP-TR

Lima, 01 de octubre de 2021

APELANTE : **JOSÉ LUIS GÓMEZ GALLEGOS.**
TÍTULO : N° 1497559 del 9/6/2021.
RECURSO : H.T.D. N° 590 del 21/7/2021.
REGISTRO : Registro de Predios de Chincha.
ACTO (s) : Transferencia.

SUMILLA :

TITULACIÓN AUTÉNTICA

“En virtud del principio de titulación auténtica la inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, y sólo se inscribirá en mérito de instrumento privado si existe disposición que lo autorice”.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de transferencia de propiedad respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° 02008307 del Registro de Predios de Chincha a favor de los ex socios de la Cooperativa Agraria de Usuarios Inca Roca Ltda.

Para tal efecto se adjuntan los siguientes documentos:

- Solicitud dirigida al registrador público del Registro de Predios de Chincha y formulada por Alberto Apari Jayo en calidad de socio y ex presidente de la Cooperativa Agraria de Usuarios Inca Roca Ltda., con firma certificada por notario de Nasca Víctor Manuel Moscoso Céspedes el 29/11/2017.
- Copia del documento de identidad de Alberto Apari Jayo.
- Copia legalizada el 27/11/2020 por notario de Ica Enrique Luque Vásquez del libro registro de socios de la Cooperativa Agraria de Usuarios Inca Roca Ltda.
- Copia de la Resolución N° 2710-2017-SUNARP-TR-L del 29 de noviembre de 2017.
- Copia de la partida N° 02008307 del Registro de Predios de Chincha.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

RESOLUCIÓN No. - 1941 -2021-SUNARP-TR



La registradora pública (e) del Registro de Predios de Chincha Ana Torres Sánchez denegó la inscripción solicitada formulando tacha sustantiva en los términos siguientes:

“Señor(es): GOMEZ GALLEGOS JOSE LUIS
TACHA SUSTANTIVA
ACTO: TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD

Antecedente

Partida N° 02008307 del Registro de Predios de Chincha.
Partida N° 11001866 del Registro de Personas Jurídicas de Chincha.

Defectos Insubsanables

Por el presente se solicita la transferencia a favor de los ex socios de la Cooperativa Agraria de Usuarios Inca Roca Ltda respecto al predio inscrito en la Partida N° 02008307.

Se tacha el presente título por cuanto, se omite acompañar el instrumento público que origine y motive de manera directa la transmisión del DERECHO DE PROPIEDAD. Más aún, revisada la Partida N° 11001866 del Registro de Personas Jurídicas de Chincha, fluye del asiento C0005, C0006 y D0002, consta inscrito el Convenio de Liquidación, así como la Declaración de Quiebra según lo dispuesto por la Ley Concursal N° 27809. Por tales consideraciones, se procede a la tacha de este título.

Cita "Artículo 56 Ley de Cooperativas: Liquidada la Cooperativa, ningún socio ni sus herederos tienen derecho a reclamar participación en los bienes a que se refiere el inciso 3 del artículo 55."

Cita Legal

Artículo 32, 40, 42 del Reglamento General de los Registros Públicos.
Artículo 55, 56 de la Ley de Cooperativas.
Artículo 2011 del Código Civil.
- Se devuelven los documentos presentados.-"

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- El caso refiere a un proceso de liquidación de persona jurídica ya concluida con la inscripción de la disolución, liquidación y quiebra en la partida N° 11001866 del Registro de Personas Jurídicas de Chincha. Sin embargo, se cita en la esquila como sustento el artículo 56 de la Ley de Cooperativas, norma que no resulta pertinente debido a que al haberse extinguido la Cooperativa no le es aplicable dicho marco normativo. No debe perderse de vista que el petitorio se refiere a derechos que corresponden a las "personas naturales" que superviven a la extinción de la persona jurídica (cooperativa) de la que fueron socios y para quienes estaban destinados los lotes de vivienda comprendidos en el inmueble, decisión que fue tomada por la Cooperativa mientras estuvo vigente conforme se verifica en el título archivado N° 3866 presentado el 30/12/1988.

RESOLUCIÓN No. - 1941 -2021-SUNARP-TR

- Por otro lado, el inciso 3 del artículo 55 de la Ley General de Cooperativas se refiere al "saldo neto final" que se obtiene después de "realizado el activo y solucionado el pasivo" de la empresa, situación totalmente distinta ya que en el presente caso al no ser considerado el inmueble dentro del patrimonio (activo) liquidado, tampoco pudo ser constituido como "saldo neto final" cuya disposición se restrinja a los fines que señala el inciso 3 citado.
- El caso describe una situación que nuestra legislación nacional no ha previsto, sin embargo, la Administración tiene la obligación legal de resolver la petición conforme sanciona el artículo VIII del Título Preliminar de la Ley del Procedimiento Administrativo General, atendiendo al hecho que el inmueble se encuentra en una situación jurídicamente anómala donde se publicita como su propietario/titular de dominio a una entidad extinguida por lo tanto inexistente.
- Debe considerarse además que la circunstancia de haberse extinguido la Cooperativa no restringe la facultad de remitirse a los antecedentes registrales (títulos archivados) a fin de determinar a quién corresponde el derecho de propiedad del inmueble advirtiéndose de tales instrumentos que el inmueble fue independizado de su matriz (terrenos agrícolas de la C.A.U. Inca Roca Ltda.) a razón de encontrarse instalado en el "Centro Poblado Canyar" habiéndose inscrito la lotización urbana en mérito a la Resolución Directoral Regional N° 069-88-VC-6500 expedida por el Ministerio de Vivienda y Construcción, documentos que obran en los títulos archivados de la partida del inmueble, donde también consta el acta de asamblea general extraordinaria de socios del 13/2/1989 en que la asamblea general de los entonces socios de la Cooperativa "acordó por unanimidad aprobar la transferencia de las viviendas a los socios". Vale decir que de los propios instrumentos legales que conforman los títulos archivados de la partida del inmueble se advierte que la inscripción del predio matriz fue para fines de habilitación urbana con la finalidad de formalizar el derecho de propiedad de los socios de la Cooperativa sobre los respectivos lotes de terreno donde tenían y tienen hasta la actualidad edificadas sus viviendas.
- Por último son también fundamentos del recurso los criterios desarrollados por el Tribunal en la Resolución N° 2710-2017-SUNARP-TR-L del 9 de noviembre de 2017, que dejando sin efecto la tacha dispuso que el título era inscribible en razón que tratándose de un caso que "no se encuentra regulado taxativamente en las normas legales" (párrafo 21) y habiéndose extinguido la persona jurídica (no es relevante en este caso si se trata de sociedad anónima, cooperativa, etc.) el acto "puede ser ratificado por todos los accionistas de la sociedad como una obligación pendiente de hacer de la sociedad extinguida" (párrafo 22). Cabe aquí la analogía en el sentido que los socios accionistas de una sociedad anónima son equiparables a los socios de una cooperativa.

RESOLUCIÓN No. - 1941 -2021-SUNARP-TR**ANTECEDENTE REGISTRAL****- Registro de Predios:****Partida electrónica N° 02008307 del Registro de Predios de Chincha**

En la ficha N° 3465 que ahora continúa en la partida electrónica N° 02008307 del Registro de Predios de Chincha corre inscrita la lotización implantada sobre el predio de 92,554.00 m2 ubicado en el centro poblado de Canyar, sector CAU Inca Roca Ltda., distrito de Chincha Baja, provincia de Chincha y departamento de Ica.

La titularidad dominial se encuentra inscrita a favor de la Cooperativa Agraria de Usuarios Inca Roca Ltda.

- Registro de Personas Jurídicas de Chincha:**Partida electrónica N° 02008307 del Registro de Personas Jurídicas de Chincha**

Esta partida registral corresponde a la Cooperativa Agraria de Usuarios Inca Roca Ltda.

En el asiento D 00001 corre inscrito que por Resolución N° 3558-2001/CRP-ODI-CAMARA del 4/12/2001 expedida por la Comisión de Reestructuración Patrimonial, Oficina Descentralizada del Indecopi, Cámara de Comercio de Lima y firmada por el vicepresidente de la Comisión, Hugo Sologuren Calmet, y por Resolución N° 1834-2004/CCO-ODI-ESN del 26/5/2004 se resolvió iniciar de oficio la disolución y liquidación de la Cooperativa Agraria de Usuarios Inca Roca Ltda.

En el asiento C 00005 corre inscrito que por junta de acreedores del 7/7/2004 se designó a la empresa Welcome Consultores Asociados S.A.C. como entidad liquidadora de la Cooperativa Agraria de Usuarios Inca Roca Ltda. y que mediante convenio del 7/7/2004 el liquidador Welcome Consultores Asociados S.A.C. designa a Jessica del Rosario Urbina Huayllaquispe para que lo represente a efectos del ejercicio de sus facultades.

En el asiento C 00006 corre inscrito que por junta de acreedores del 21/10/2005 y continuada el 26/10/2005 y adenda al convenio de liquidación se acordó ratificar los actos realizados por el liquidador Welcome Consultores Asociados S.A.C. comprendidos entre el 8/7/2005 al 21/10/2005; se acordó y aprobó la modificación del convenio de liquidación inscrito en el asiento C 00005 en sus cláusulas décima, décima quinta y vigésima y también se aprobó la prórroga del convenio de

RESOLUCIÓN No. - 1941 -2021-SUNARP-TR



liquidación a partir del 8/7/2005 hasta la expedición de la resolución de quiebra de la empresa.

En el asiento D 00002 corre inscrito que por resolución de fecha 16/7/2007 expedida por el juez del 38° Juzgado Civil de Lima, doctor David Suárez Burgos, ante el secretario Mario Proaño Mayta, consentida por resolución de fecha 18/9/2007 expedida por el juez ya citado, se declara la quiebra de la Cooperativa Agraria de Usuarios Inca Roca Ltda.; la extinción de su patrimonio y la incobrabilidad de sus deudas, debiéndose emitir los certificados de incobrabilidad para todos los acreedores impagos.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Luis Alberto Aliaga Huaripata.

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

- ¿Resulta procedente admitir la inscripción de un acto en el Registro de Predios en virtud de documentos privados?

VI. ANÁLISIS

1. De acuerdo con lo previsto por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil, los Registradores y el Tribunal Registral en sus respectivas instancias califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.

El segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP) establece que la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las 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.

2. Concordante con ello, el artículo 31 del RGRP establece que la calificación es la evaluación integral de los títulos presentados al Registro con el objeto de determinar la procedencia de su inscripción.

A su vez, el artículo 32 del mismo Reglamento indica que la calificación registral comprende entre otros, los siguientes aspectos:

"(...).

- 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. (...)"

RESOLUCIÓN No. - 1941 -2021-SUNARP-TR



3. Concretamente, respecto a la formalidad del título, el artículo 2010 del Código Civil, concordante con el artículo III del Título Preliminar del RGRP¹, regula que la inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria.

A este principio de titulación auténtica se refiere Antonio Manzano Solano², expresando que "No basta, sin embargo cualquier título o documento, sino que además, ha de ser documento público y auténtico. Ésta sería la segunda nota básica del procedimiento registral en nuestro sistema: principio de documentación pública frente al principio de documentación privada. Es insuficiente, pues, que los documentos que contengan derechos inscribibles estén solamente suscritos por los interesados; precisa que en su creación haya intervenido una persona dotada por el Estado de facultades legales para conferirles carácter de públicos y auténticos".

4. Doctrinariamente se distingue entre título material y título formal. El primero está referido a la causa o razón justificativa de la adquisición del derecho o de su modificación o extinción. El segundo, al documento en el cual consta la causa del acto o contrato que se desea inscribir.

En cuanto al título formal, debe tenerse en cuenta que el artículo 9 del Reglamento General de los Registros Públicos, ha previsto que las inscripciones que se realizan en mérito a instrumentos públicos, sólo tendrán acogida registral cuando se traten de traslados o copias certificadas expedidas por el Notario o funcionario autorizado de la institución que conserve en su poder la matriz, salvo disposición en contrario. Asimismo, el artículo 10 del citado Reglamento, ha previsto que cuando por disposición expresa se permita que la inscripción se efectúe en mérito de documentos privados, deberá presentarse el documento original con firmas legalizadas notarialmente, salvo disposición en contrario que establezca formalidad distinta.

5. Asimismo, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios en su Quinta Disposición Transitoria establece lo siguiente:

QUINTA.- Título inscribible para actos de disposición

"En aplicación del artículo 7 de la Ley N° 27755, para la inscripción de actos de disposición emanados de la voluntad de las partes sólo se admitirán escritura pública o formulario registral legalizado por Notario,

¹ Artículo III del Título Preliminar:

"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 instrumento público, salvo disposición en contrario. (...)".

² MANZANO SOLANO, Antonio Derecho Registral Inmobiliario, Volumen 11, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 1994.

RESOLUCIÓN No. - 1941 -2021-SUNARP-TR

salvo el caso de formalidades distintas previstas por leyes posteriores a la Ley N° 27755.

Los formularios registrales certificados por Notario o abogado fedatario y los documentos privados legalizados por Notario, con anterioridad al 16 de junio de 2004, referidos a los actos a que se refiere el párrafo anterior, sólo se admitirán hasta el 31 de octubre de 2008”.

De lo expuesto, se puede concluir que la inscripción de actos en el Registro se realizará, por regla general, en mérito a un instrumento público.

6. Por su parte, el artículo 235 del Código Procesal Civil establece:

“Artículo 235.- Es documento público:

1. El otorgado por funcionario público en ejercicio de sus atribuciones; y
2. La escritura pública y demás documentos otorgados ante o por notario público, según la ley de la materia.

La copia del documento público tiene el mismo valor que el original, si está certificada por Auxiliar jurisdiccional respectivo, notario público o fedatario, según corresponda”.

En ese sentido, para que un documento sea un instrumento público debe haber sido otorgado por funcionario público en ejercicio de sus atribuciones o tratarse de una escritura pública u otro documento otorgado ante o por notario, de conformidad con el citado artículo, siendo que la legalización o certificación de un documento privado no lo convierte en público, conforme a lo establecido en el artículo 236 del mismo Código³.

7. En el presente caso, se solicita el cambio de la titularidad dominial del predio inscrito en la partida N° 02008307 del Registro de Predios de Chincha en mérito a la solicitud con firma certificada notarialmente el 29/11/2017 que otorga el señor Alberto Apari Jayo, en su calidad de ex socio y ex presidente de la que fuera la Cooperativa Agraria de Usuarios Inca Roca Ltda., en los términos siguientes:

“(…)

- 1) La Cooperativa Agraria de Usuarios Inca Roca Ltda. se liquidó, disolvió y declaró en quiebra mediante proceso concursal, acto que consta inscrito en los asientos D0001 y D0002 de la Partida N° 11001866 del Registro de Personas Jurídicas de esta oficina registral.
- 2) En el proceso concursal mencionado no fue considerado el inmueble inscrito en la Partida N° 02008307 el cual hasta la fecha publica como titular de dominio a la Cooperativa citada, circunstancia irregular ya que resulta un imposible jurídico que una entidad extinguida – vale decir, inexistente – sea propietaria de un inmueble.

³ **Artículo 236.- Documento privado.-**

Es el que no tiene las características del documento público. La legalización o certificación de un documento privado no lo convierte en público.

RESOLUCIÓN No. - 1941 -2021-SUNARP-TR

3) Siendo el caso que el suscrito fue socio y último Presidente del Consejo Directivo de la Cooperativa, al extinguirse ésta sin transferir a un tercero el inmueble en mención, corresponde inscribir el dominio del mismo a nombre de los que fuimos socios cuyos nombres se indican en este escrito, a efectos de proceder con la adjudicación de los lotes comprendidos en la mencionada partida matriz a cada uno de los titulares donde se encuentran edificadas las respectivas viviendas, de conformidad con los acuerdos pactados durante la vigencia de la Cooperativa y que corresponden con el cambio de uso del terreno y proyecto de habilitación urbana que en su oportunidad se inscribió y consta en los asientos de dicha partida matriz; habilitación urbana que tuvo como finalidad concluir en la adjudicación de los lotes de vivienda a sus respectivos titulares y que hasta la fecha no llegó a realizarse conforme además con el acta de asamblea de asociados del 13 de febrero de 1989, que corre en títulos archivados de la Partida del INMUEBLE.

4) La presente petición es concordante con los criterios desarrollados por (el) Tribunal Registral en la Resolución N° 2710-2017-SUNARP-TR-L de fecha 29 de Noviembre de 2017, concordante además con los fundamentos sustentados en el CXLII Pleno realizado el 28 de Enero del 2016, ambos de aplicación al presente caso.

5) Acredito la calidad de los ex-socios (de la Cooperativa) que se indican con copia legalizada de las páginas pertinentes del Libro Padrón de socios y de su respectiva legalización, lo cual adjunto a la presente solicitud, así como también legalizo mi firma ante notario público. (...).”

Del examen de la solicitud se advierte que tiene la condición de documento privado, lo mismo acontece con la copia legalizada (certificación de reproducción) de las hojas extraídas del libro padrón de socios de la cooperativa que también acompaña el usuario.

8. Como ya se indicó, para la inscripción de actos de disposición emanados de la voluntad de las partes se requerirá de instrumento público, ello en aplicación del artículo 7 de la Ley N° 27755 la cual ha señalado la formalidad de los documentos que pueden dar mérito a inscripciones en el Registro de Predios (escritura pública o formulario registral certificado por notario).

En consecuencia, el título a presentarse (que debe tratarse de un instrumento público en atención al principio de titulación auténtica regulado en el artículo 2010 del Código Civil) deberá contener un acto jurídico o contrato apto para producir la transmisión del derecho de propiedad del predio inscrito a nombre de la titular registral – como una adjudicación, compraventa, entre otros –.

No obstante ello, en el presente caso, la solicitud de inscripción se sustenta única y exclusivamente en la declaración otorgada unilateralmente por el ex presidente de la Cooperativa Agraria de Usuarios Inca Roca Ltda. mediante solicitud del 29/11/2017, documento privado



RESOLUCIÓN No. - 1941 -2021-SUNARP-TR

que, a falta de disposición normativa que así lo autorice, resulta insuficiente para modificar la titularidad del predio inscrito en la partida N° 02008307 máxime si los antecedentes registrales detallados por el administrado, al no contener actos traslativos de dominio idóneos para transferir el inmueble, tampoco suplen la falta del instrumento público conforme a lo requerido en el párrafo precedente.

9. Ahora bien, el administrado pone de manifiesto en su solicitud de inscripción y en su recurso de apelación que la persona jurídica que aparece como titular del predio (Cooperativa Agraria de Usuarios Inca Roca Ltda.) se encuentra actualmente extinguida como resultado del proceso de liquidación y de la extinción de patrimonio inscritos en los asientos D 00001 y D 00002 de la partida N° 02008307 del Registro de Personas Jurídicas de Chincha, por lo que pide se extiendan a su caso los alcances del criterio jurisprudencial establecido en la Resolución N° 2710-2017-SUNARP-TR-L del 9 de noviembre de 2017.

Sobre el tema, es menester expresar que el caso ahí analizado por el Tribunal Registral versó sobre una inscripción de adjudicación de inmueble de propiedad de una sociedad anónima en mérito a escritura pública de transferencia formalizada por el liquidador con posterioridad a la inscripción de la extinción de la persona jurídica. Es de notar además que en aquella oportunidad se acreditó también que la transferencia contenida en el instrumento público ahí presentado se produjo con anterioridad a la inscripción de la extinción de la persona jurídica, concluyéndose que el título era susceptible de acceder al Registro si se presentaba escritura ratificatoria otorgada por los accionistas de la sociedad.

Como es de verse, ninguna de las características arriba relatadas se presenta en el caso ahora apelado, de manera que tratándose de supuestos que no guardan semejanza entre sí debe desestimarse la solicitud formulada por el usuario de admitir la inscripción de los documentos privados que sustentan su petición en mérito al criterio desarrollado en la Resolución N° 2710-2017-SUNARP-TR-L.

10. Sin perjuicio de lo anterior, es de notar además que el criterio jurisprudencial plasmado en la Resolución N° 2710-2017-SUNARP-TR-L tuvo como fundamentos el siguiente acuerdo plenario aprobado por el Tribunal Registral en el CXLII Pleno realizado a cabo el día 28 de enero de 2016:

TRANSFERENCIA FORMALIZADA EN FECHA POSTERIOR A LA INSCRIPCIÓN DE LA EXTINCIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA

“No procede inscribir la transferencia de un predio en mérito de la escritura pública suscrita por el liquidador en representación de la persona jurídica transferente en fecha posterior a la inscripción de la extinción de aquella”.



RESOLUCIÓN No. - 1941 -2021-SUNARP-TR

Sin embargo, dicho criterio fue dejado sin efecto en el CCXLV Pleno del Tribunal Registral llevado a cabo el 7 de julio de 2021 y en su lugar se aprobó el siguiente texto:

TRANSFERENCIA FORMALIZADA EN FECHA POSTERIOR A LA INSCRIPCIÓN DE LA EXTINCIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA

“Procede la inscripción de la transferencia formalizada en fecha posterior a la inscripción de la extinción de la persona jurídica por el liquidador, por la responsabilidad que le compete de cumplir con las obligaciones que quedaron pendientes”.

Los fundamentos para adoptar esta nueva decisión del Pleno del Tribunal se sustentan en los siguientes argumentos:

- Se parte de la idea de tener como presupuesto que estamos ante un inmueble cuyo titular registral es una sociedad extinta. Ahora, si bien en un proceso liquidatorio ordinario el liquidador tiene a su disposición toda la información sobre el activo y pasivo de la sociedad, puede ocurrir que en su momento el liquidador por error, desconocimiento de su existencia o cualquier otra causa, omita formalizar las transferencias a favor de terceros o la adjudicación de bienes a favor de los socios, siendo esta la situación que se ha dado en el título apelado.
- Liquidar la empresa significa realizar su activo y pasivo con el objeto de pagar a los acreedores (terceros y socios) y el remanente, si lo hubiera, ser distribuido entre los socios.
- Entonces, los liquidadores son los llamados a pagar a los acreedores. Así lo establece el numeral 9 del artículo 416 de la Ley General de Sociedades (LGS): “corresponde a los liquidadores: Pagar a los acreedores y a los socios”.
- Como los liquidadores son los responsables de pagar las deudas de la empresa, ellos pueden transferir sus bienes para cancelarlas. Nótese que los liquidadores asumen obligaciones como consecuencia del proceso de liquidación. Una de estas obligaciones es precisamente trasladar los bienes a sus acreedores u honrar las demás obligaciones que tenga pendiente de pago la sociedad en liquidación.
- Según el artículo 422 de la LGS, los acreedores pueden solicitar el pago de sus créditos. Esta es la traducción: los acreedores pueden requerir el cumplimiento de las obligaciones pendientes de pago a los liquidadores, pues la empresa ya se extinguió.
- En nuestra legislación no podría sostenerse que el liquidador actúa en representación de la sociedad extinguida, pues no es posible representar a un sujeto de derecho que ya no existe. Lo que en ese supuesto se presenta es entonces la actuación del liquidador por la responsabilidad que le compete de formalizar los actos que quedaron pendientes. Por tanto, el liquidador podrá firmar las escrituras públicas

RESOLUCIÓN No. - 1941 -2021-SUNARP-TR

correspondientes a la transferencia de bienes en favor de los acreedores, aunque conste inscrita la extinción de la sociedad.

11. Retornando a nuestro caso, podemos afirmar que la solicitud de inscripción presentada por el usuario no se fundamenta en instrumento público alguno, con el agregado que, de pretenderse la inscripción de un acto de disposición emanado de la voluntad de la persona jurídica antes de su extinción, será menester que se acompañe escritura pública otorgada por el liquidador y el adquirente o los adquirentes del bien transferido.

Por consiguiente, a falta de instrumento público otorgado con fecha anterior al asiento de presentación de la solicitud de inscripción de “transferencia” y que permita efectuar una calificación registral distinta, corresponde **confirmar la denegatoria de inscripción** decretada por la registradora (e).

Interviene la vocal (s), Karina Figueroa Almengor autorizada mediante Resolución N° 202-2021-SUNARP-PT del 15.09.2021.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la denegatoria de inscripción formulada por la registradora pública (e) del Registro de Predios de Chincha, de acuerdo con lo desarrollado en el análisis de la presente.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN

Presidenta de la Tercera Sala del Tribunal Registral

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA

Vocal del Tribunal Registral

KARINA FIGUEROA ALMENGOR

Vocal (s) del Tribunal Registral