



PERÚ

Ministerio  
de JusticiaSuperintendencia Nacional  
de los Registros Públicos-SUNARP

## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN N.º 152-2021-SUNARP-TR-T

Trujillo, 22 de marzo del dos mil veintiuno

**APELANTE** : ROSANA ELIZABETH FLORES GARCIA  
**TÍTULO** : 68984-2021 del 8.1.2021  
**RECURSO** : 047-2021  
**PROCEDENCIA** : ZONA REGISTRAL N.º V – SEDE TRUJILLO  
**REGISTRO** : DE PREDIOS DE TRUJILLO  
**ACTO(S)** : RENUNCIA DE PRESIDENTE DE JUNTA DE PROPIETARIOS

#### **SUMILLA(S) :**

##### ***Renuncia al cargo de presidente de la junta de propietarios***

*Procede la inscripción de la renuncia del presidente de una junta de propietarios en mérito de su solicitud presentada al Registro y de la carta notarial de renuncia dirigida a la junta, con la que el notario certifique haber efectuado el diligenciamiento en el domicilio indicado para ese efecto y que consta en el reglamento interno.*

#### **I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:**

Mediante el presente título se solicitó la inscripción de la renuncia de Rosana Elizabeth Flores García al cargo de presidente de la junta de propietarios del predio situado en la avenida Ejército N° 1008 del distrito y provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, que corre inscrito en la partida n.º 03076407 del Registro de Predios de Trujillo. Para ese efecto, se adjuntaron los siguientes documentos:

- Solicitud de inscripción de renuncia suscrita por Rosana Elizabeth Flores García, cuya firma ha sido legalizada por el notario de Trujillo Marco Antonio Corcuera García el 08.01.2021.
- Cargo de la carta notarial remitida por Rosana Elizabeth Flores García, cuya entrega fue certificada por el notario de Trujillo Marco Antonio Corcuera García el 06.01.2021.

#### **II. DECISIÓN IMPUGNADA:**



## RESOLUCIÓN N.º 152-2021-SUNARP-TR-T

El registrador público de la Oficina Registral de Trujillo Robert Santos Zavaleta Neyra dispuso la observación del título mediante esquila del 8.1.2021, cuyos términos pasamos a reproducir cabalmente:

### **ACTO ROGADO: RENUNCIA AL CARGO DE PRESIDENTE DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS**

#### **DEFECTOS ENCONTRADOS:**

1.- Para realizar el acto de inscripción de renuncia al cargo de presidente de la junta de propietarios, es aplicable supletoriamente lo señalado por el art. 46 del RIRPJ, que establece que para la inscripción de la renuncia de un representante o integrante de un órgano deberá presentarse la solicitud del renunciante con firma certificada por notario, acompañada de la carta de renuncia con la constancia de haber sido recibida por la persona jurídica, en original, en copia certificada notarialmente o autenticada por fedatario de cualquier Oficina Registral que integre algún órgano desconcentrado de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

En el presente caso conforme los documentos presentados, en la carta notarial certificada el 06.01.2021 por notario Marco Corcuera García, no se acredita que la misma haya sido recepcionada por la Junta de Propietarios, ya que ha sido recibida por Jonatan Luis Reyes Montes, el mismo no ejerce ningún cargo en dicha junta, y además no tiene la calidad de propietario en ninguna de las unidades de propiedad exclusivas.

#### **Por ello debe realizar la aclaración correspondiente.**

Así también se establece en Res. N.º 1704-2013 -SUNA.RP/ TR-L: RENUNCIA AL CARGO DE PRESIDENTE DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS: La renuncia al cargo de presidente de la junta de propietarios si es un acto inscribible en el Registro de Predios, debiendo para tal efecto aplicarse supletoriamente el art. 46 del RIRPJ.

#### **FUNDAMENTO LEGAL:**

##### **Art. 46 del RIRPJ**

Derechos Pendientes de Pago S/. 0.00 Trujillo, 08 de enero de 2021.

### **III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:**

La señora Elizabeth Flores interpuso recurso de apelación autorizado por el abogado Larry Alfredo Britto Mostacero, cuyos fundamentos se resumen a continuación:

- La certificación del diligenciamiento de la carta de renuncia realizada por el notario Marco A. Corcuera García al domicilio de la junta de propietarios sito en la avenida Ejército N° 1008 del distrito y provincia de Trujillo, departamento de La Libertad (Trujillo) es totalmente válida y



## RESOLUCIÓN N.º 152-2021-SUNARP-TR-T

eficaz, habiendo cumplido con su intervención tal como establece el artículo 100 de la Ley del Notariado, el cual regula la participación notarial para la entrega de cartas, dejando constancia de las actuaciones realizadas, tanto “la de su entrega” o de “las circunstancias de su diligenciamiento”.

- El registrador no puede pretender y exigir que el notario realice consecutivas visitas a fin de encontrar a la persona que él cree entender, es más, se han visto escenarios en los que se niegan a firmar o recurrir al llamado, siendo suficiente dejar cartas debajo de las puertas.
- El Tribunal Registral se ha pronunciado en casos similares en las Resoluciones n.º 2577-2018-SUNARP-TR-L, n.º 600-2018-SUNARP-TR-L, entre otras.
- La intervención notarial tuvo como propósito dejar la carta en el domicilio de la unidad inmobiliaria, que es la de la junta de propietarios. Rechazar la inscripción no es cuestionar a quien firmó la recepción, sino una clara arbitrariedad a la participación del notario, quebrando la seguridad y fe pública.

#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

##### **Partida n.º 03076407 del Registro de Predios de Trujillo**

En esta partida corre inscrito el predio urbano sito en la avenida Ejercito N° 1008 del distrito y provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, que corre inscrito en la partida n.º 03076407 del Registro de Predios de Trujillo.

En el asiento B0003 consta registrada la declaratoria de fábrica que comprende a un semisótano, once niveles más azotea.

En el asiento B00004 figura el reglamento interno e independización de diversos departamentos y estacionamientos que se rigen bajo el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común.

En el asiento B00005 se publicita la elección de Rosana Elizabeth Flores Garcia para el cargo de presidente de la junta de propietarios por el periodo octubre 2019- octubre 2021.

#### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal (s) **Rafael Humberto Pérez Silva**, quien expresa el parecer de esta Sala.

Estando a lo expuesto, teniendo en cuenta los argumentos de la primera instancia y de la apelante, corresponde determinar lo siguiente:



## RESOLUCIÓN N.º 152-2021-SUNARP-TR-T

- ¿Cuál es la formalidad necesaria para que se entienda producida la recepción de una carta notarial?

### VI. ANÁLISIS:

1. Con esta rogatoria se procura la inscripción de la renuncia de Alfredo Felipe Britto Mayer al cargo de presidente de la junta de propietarios de la edificación constituida sobre la avenida Ejército N° 1008 del distrito y provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, que corre inscrito en la partida n.º 03076407 del Registro de Predios de Trujillo.

La primera instancia ha observado el título porque en la carta notarial de renuncia dirigida a la junta de propietarios no consta que efectivamente ésta la recibiera, asimismo, la persona que ha suscrito la recepción no acredita ejercer cargo directivo y tampoco es propietaria inscrita respecto a alguna de las secciones exclusivas.

De acuerdo a lo expuesto, le corresponde a esta Sala determinar si el aspecto controvertido por el registrador Zavaleta impide la inscripción de la referida renuncia.

2. Esta instancia se ha pronunciado anteriormente sobre la procedencia de la inscripción de la renuncia del presidente de la junta de propietarios. Así, en la Resolución n.º 1704-2013-SUNARP-TR-L del 18.10.2013 se ha indicado que si bien el artículo 87 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios<sup>1</sup> solo contempló como inscribible el nombramiento de dicho cargo, ello no puede llevarnos a concluir que la renuncia no constituye acto inscribible, ya que resultaría contrario a derecho asumir que aquella persona que en un momento fue designada y luego se registró, quede vinculada sin posibilidad de renuncia hasta que se nombre a otra persona que lo reemplace, siendo así, la omisión incurrida en el citado artículo 87 debemos atribuirla a una deficiencia legislativa<sup>2</sup>.

En ese contexto, para acreditar la inscripción de ese acto es preciso acudir analógicamente al artículo 46 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas (RIRPJ), que regula las formalidades para la inscripción de la renuncia al cargo de directivo según los siguientes términos:

#### **“Artículo 46.- Renuncia**

<sup>1</sup> Artículo 87.- Inscripción de junta de propietarios

Son inscribibles en la partida matriz de la edificación el acto de constitución de la junta de propietarios, la designación del Presidente y, en su caso, de la junta directiva, en mérito al Reglamento Interno. La designación del Presidente o de la junta directiva efectuada con posterioridad se inscribirán en mérito de la copia certificada del Acta de la Junta de Propietarios en el que conste el acuerdo adoptado con las formalidades establecidas en el Reglamento Interno.

(...).

<sup>2</sup> Así también en la Resolución n.º 1145-2019-SUNARP-TR-L del 3.5.2019.



## RESOLUCIÓN N.º 152-2021-SUNARP-TR-T

Para la inscripción de la renuncia de un representante o integrante de un órgano deberá presentarse **la solicitud del renunciante con firma certificada por notario, acompañada de la carta de renuncia con la constancia de haber sido recibida por la persona jurídica, en original, en copia certificada notarialmente o autenticada por fedatario de cualquier Oficina Registral** que integre algún órgano desconcentrado de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

También podrá inscribirse en mérito del acuerdo de aceptación de la renuncia adoptado por el órgano competente, conforme a ley o al estatuto". (El resaltado es nuestro).

- De la documentación conformante de este título se verifica que se ha cumplido con adjuntar: (i) la solicitud de inscripción de renuncia suscrita por Rosana Elizabeth Flores García, quien figura como presidente de la junta de propietarios para el periodo octubre 2019 - octubre 2021, conforme al asiento B00005 de la partida vinculada, cuya firma fue legalizada por el notario de Trujillo Marco Antonio Corcuera García el 08.01.2021; y, (ii) el cargo original de la carta de renuncia (tramitada por este mismo notario) y que sido dirigida por el referido directivo a la junta de propietarios que preside, cuya fecha de diligencia y de recepción fue certificada el 06.01.2021.

Ahora bien, la primera instancia advierte que en la carta notarial no figura la constancia de haber sido recibida por la junta de propietarios, sino que por una persona que no ejerce cargo directivo ni es propietaria con derecho inscrito sobre alguna de las secciones exclusivas de la edificación.

- Como se sabe, *“la renuncia es el acto jurídico unilateral y recepticio con el cual el representante comunica al representado su voluntad de apartarse de la relación jurídica representativa”*<sup>3</sup>. Para transmitir esa renuncia, el interesado se puede hacer valer de diversos medios, habiéndose escogido, en este caso, la carta notarial.

El artículo 95 literal a) del Decreto Legislativo n.º 1049, Ley del Notariado, establece como uno de los instrumentos extraprotocolares a las certificaciones, entre las que se encuentra la entrega de cartas notariales.

- En concordancia con la norma precitada, la certificación de entrega de cartas notariales regulada en el artículo 100 de la referida ley dispone que: *“El notario certificará la entrega de cartas e instrumentos que los interesados le soliciten, a la dirección del destinatario, dentro de los límites de su jurisdicción, **dejando constancia de su entrega o de las circunstancias de su diligenciamiento** en el duplicado que devolverá a los interesados”* (El resaltado es nuestro). De esta redacción se extraen las siguientes situaciones:

---

<sup>3</sup> Espinoza Espinoza, Juan, *Acto jurídico negocial*, 3º edición, Editorial Rodhas, Lima, 2012, p. 204.



## RESOLUCIÓN N.º 152-2021-SUNARP-TR-T

- El hacer constar la entrega (finalidad);
- El hacer constar las circunstancias del diligenciamiento, entendidas estas como aquellas acciones que informan de la no ocurrencia del primer supuesto<sup>4</sup>.

En este caso, se debe examinar si la certificación efectuada por el notario Corcuera en el sentido de que la entrega de la carta no se entendió directamente con algún directivo o propietario de la junta, sino con otra persona que se encontraba en el domicilio, afecta o no la comunicación de la renuncia formulada por Rosana Elizabeth Flores Garcia.

6. Este Colegiado conviene en precisar que:

(i) No existe en la Ley 27157 ni en su reglamento norma alguna que señale que el cargo de presidente es irrenunciable, como sí lo establecen otros ordenamientos jurídicos<sup>5</sup> por lo que el cargo es, en principio, renunciable.

(ii) La renuncia o dimisión es “una extinción del vínculo representativo por obra de la exclusiva y libre voluntad del representante”<sup>6</sup>, es, por tanto, un acto jurídico unilateral recepticio, pero “el carácter recepticio no es condición de la existencia, sino condición de la eficacia”<sup>7</sup> del mismo, pues por imposición del principio de buena fe, debe comunicarse al representado tal circunstancia para que adopte las medidas convenientes a sus intereses.

De lo dicho sigue que la comunicación a la junta de propietario no es para que ésta acepte la renuncia sino solo comunicarle la misma.

(iii) La junta de propietarios es un ente jurídico no personificado con “una relativa subjetividad, en forma análoga a lo que sucede con las asociaciones no-inscritas o las sociedades irregulares”<sup>8</sup>

“El domicilio no es tanto un hecho cuanto una relación de derecho, permanente y constante, que consiste en una relación fija establecida entre una persona y un *lugar* determinado: en otros términos, es una sede de derecho, regular, estable y permanente”<sup>9</sup>.

Como la junta de propietarios es la reunión de todos los copropietarios de unidades que están íntimamente vinculadas en *un espacio* y modo determinado, es fácil concluir que, en principio, el domicilio está en el *lugar* donde precisamente se ha constituido dicho régimen de copropiedad y que, de ordinario, consta en el reglamento interno (Ver por ejemplo los artículos

<sup>4</sup> Véase la Resolución n.º 2857-2019-SUNARP-TR-L del 5.11.2019, fundamento sétimo.

<sup>5</sup> Por ejemplo, el inciso 2 del artículo 13, de la Ley de Propiedad Horizontal de España.

<sup>6</sup> Díez Picazo, Luis. *La representación en el derecho privado*. Civitas. Madrid. 1979. Página 136.

<sup>7</sup> Díez Picazo, Luis. *Obra citada*. Página 136.

<sup>8</sup> Ver Resolución N° 340-2008-SUNARP-SN.

<sup>9</sup> Beudant, Charles. *Droit Civil Francais*. Tomo 1. Nabu Press. París. Página 303



## RESOLUCIÓN N.º 152-2021-SUNARP-TR-T

1 y 2 del reglamento modelo aprobado con Resolución Viceministerial N° 004-2000-MTC/15.04.

De lo dicho sigue que el domicilio de la junta de propietarios es el que consigna en su reglamento interno para todos los efectos legales.

7. Para ese contexto, es importante notar que cuando el primer párrafo del artículo 46 del RIRPJ se refiere a que la carta de renuncia ha sido recibida por la persona jurídica (en este caso junta de propietarios, con la atinencia de tratarse de un ente no personificado), no debe interpretarse literalmente, sino que comprende a todas las actuaciones encaminadas a procurar ese efecto en la destinataria y que se verificarán en el domicilio que se ha identificado para ello.

De esa manera, la posibilidad de que una persona diferente de la destinataria reciba la carta notarial, pero que se encuentre en el domicilio señalado para ese propósito, no significa que la junta de propietarios no pueda quedar vinculada bajo los alcances de la recepción notarial prevista en el artículo 100 de la Ley del Notariado.

8. Así, conforme a esa norma que rige la actuación del notario en la entrega de cartas notariales, la función de este profesional consiste en diligenciar los documentos que les son entregados por los interesados al domicilio señalado en ellos, dejando constancia de las actuaciones realizadas: “de su entrega” o “de las circunstancias de su diligenciamiento” que se consigna en duplicado a los interesados.
9. En el artículo 2 del reglamento interno se ha señalado “Las características de la unidad inmobiliaria son las siguientes: Edificación constituida sobre la avenida Ejército N° 1008 del distrito y provincia de Trujillo, departamento de La Libertad”, por lo que, según lo expuesto en los párrafos anteriores, si el domicilio es una “sede de derecho”, el consignado es el de la junta de propietarios para todos los efectos legales y, con ello, asumen todas las responsabilidades que su determinación espacial conlleva.
10. De acuerdo al tenor de la carta notarial adjunta en este título, el notario Corcuera certifica que *“el ejemplar original ha sido diligenciada en la dirección: avenida Ejército N° 1008 del distrito y provincia de Trujillo, a las 8:00 pm, del día 06.01.2021, siendo recepcionada por Jonatan Luis Reyes Montes, con D.N.I 47231377, quien enterada de su contenido firmó el presente. De todo lo que doy fe. **Trujillo, 06 de enero del 2021**”*. (El resaltado es nuestro).

Tal como se desprende, la carta de renuncia ha sido entregada en el domicilio consignado para notificar a la junta de propietarios (es más, la dirección indicada es coincidente con la que se publicita en el asiento B00001 de la partida vinculada), por lo que es válida dicha actuación y, por tanto, produce los efectos de una auténtica notificación.



## RESOLUCIÓN N.º 152-2021-SUNARP-TR-T

Podríamos decir que en el supuesto presentado existen dos derechos enfrentados: (i) el del presidente a renunciar; y, (ii) el de la junta de propietarios de ser comunicada de dicha renuncia. La exigencia que la notificación sea recibida por alguien que ejerza un cargo en dicha junta (cuando de acuerdo al reglamento interno existe un solo cargo, el presidente); o por “alguien” que tenga la calidad de propietaria de alguna de las unidades de propiedad exclusivas, es evidentemente desproporcionada y desconoce el hecho que la junta fijó un domicilio y es de su entera responsabilidad dotar de la logística necesaria para que éste funcione como su “sede de derecho”; asimismo, resiente el derecho de presidente a liberarse de las responsabilidades que pudiera imputársele desde el momento que decide renunciar al cargo

11. Por último, en el procedimiento administrativo el artículo 21 numeral 4 del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General<sup>10</sup> establece que la notificación puede entenderse con otra persona diferente del destinatario que se encuentre en el domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado. Precisamente, la diligencia de la carta notarial bajo examen incursiona en ese sentido, lo que comprueba que el ordenamiento jurídico sí avala la recepción de comunicaciones escritas en esas condiciones. Por esas razones, **procede revocar la observación emitida contra el título alzado.**

Por las consideraciones expuestas y por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

### VII. RESOLUCIÓN:

**REVOCAR** la observación contra el título alzado y **DISPONER SU INSCRIPCIÓN**, previo pago de los derechos registrales, de ser el caso.

**Regístrese y comuníquese:**

**ALDO RAÚL SAMILLÁN RIVERA**

Presidente de la Cuarta Sala  
del Tribunal Registral

**RAFAEL HUMBERTO PÉREZ SILVA**  
Vocal (s) del Tribunal Registral

**FREDY HERNANDO RICALDI MEZA**  
Vocal (s) del Tribunal Registral

<sup>10</sup> TUO de la Ley n.º 27444, aprobado por el Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS

Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

(...)

21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.

(...).