



SUNARP
TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 099 - 2006 - SUNARP-TR-L
Lima, 09 FEB. 2006



APELANTE : GENARO LUIS MURO PLAZA.
TÍTULO : 00541985 del 07-11-2005.
RECURSO : 00063837 del 12-12-2005.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO (s) : ADJUDICACION (PROPIEDAD).

SUMILLA :

NOMBRAMIENTO DE ALBACEAS

"Conforme se aprecia del artículo 778° del Código Civil, solamente el testador puede encomendar a una o varias personas, a quienes se les denomina albaceas o ejecutores testamentarios, el cumplimiento de sus disposiciones de última voluntad, no pudiendo persona alguna arrogarse tal calidad".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el presente título se solicita la inscripción del dominio del predio ubicado en Calle Arica N° 625 - 633, Miraflores, a favor de Genaro Luis Muro Plaza.

Al efecto se ha adjuntado la documentación siguiente:

- Solicitud de Genaro Luis Muro Plaza con firma certificada por Notario de Lima Aldo Espinosa Ore con fecha 7/11/2005.
- Testimonio de la escritura pública del 23/7/1991 otorgada ante Notario de Lima Ramón Espinosa Garreta, en copia legalizada por el mismo Notario con fecha 7/11/2005.
- Documentación expedida por la Municipalidad de Miraflores en copias legalizadas por Notario de Lima Aldo Espinosa Ore con fecha 7/11/2005.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima, Andrea Paola Gotuzzo Vásquez, observó el título en los siguientes términos:



Subsiste la observación de fecha anterior la misma que tiene el siguiente tenor:

a) Sin perjuicio de lo antes mencionado, es materia de esta rogatoria la inscripción de la adjudicación del inmueble inscrito en la partida electrónica N° 07006909 otorgada por Compañía Inmobiliaria y Comercial Latino Americana S.A. a favor de Genaro Luis Muro Plaza y su esposa Elisa Augusta Alice Van Crieking Frans, apreciándose que interviene en representación de la propietaria el señor Genaro Luis Muro Plaza; sin embargo, téngase en cuenta al respecto que revisados los antecedentes registrales se aprecia que a la fecha de la escritura pública de adjudicación, el señor Genaro Luis Muro Plaza no tenía facultades para intervenir en representación de la propietaria mencionada por haberse acordado sobre la misma la disolución y liquidación nombrándose como liquidador al señor Manuel Rodolfo León Ruiz. Aclárese.

Base Legal: artículo 156 del C.C. y 413 de la Ley General de Sociedades.

b) El Libro de Actas de Juntas Directorio y Accionistas en la que consta la Junta General inserta, no coincide con la obrante en su antecedente registral; lo que deberá aclarar. Asimismo, **c)** en la junta general se manifiesta que intervienen la totalidad de socios; sin embargo la sumatoria de las acciones dan como resultado 160'054,911 acciones, cuando a la fecha tenía 160'055,000 acciones íntegramente suscritas y pagadas, como se puede apreciar del asiento B00001 de la Partida N° 11020551 del Registro de Personas Jurídicas de Lima. Asimismo, **d)** se señala que el inmueble se transfiere en un 50% para cada uno de los adjudicatarios, sin embargo tratándose de una sociedad conyugal, se trata de un bien social, siendo entonces que el inmueble corresponde en un 100% a la sociedad conyugal adjudicataria y no como se dispone. Todo lo que deberá aclararse.

e) Al reingreso, se señala respecto al punto anterior y a este punto que no es materia de rogatoria la inscripción de la adjudicación que consta de la escritura pública del 23/7/1991 y que la misma sólo ha sido adjuntada para fines informativos; sin embargo, téngase en cuenta que encontrándose el dominio inscrito actualmente a favor de Inmobiliaria y Comercial Latinoamericana S.A. y al solicitarse que el dominio del inmueble inscrito en la partida electrónica N° 07006909 quede inscrito a favor de Genaro Muro Plaza, deberá en todo adjuntarse el título correspondiente. Aclare su rogatoria adjuntando los títulos de transferencia correspondientes. Se deja constancia que los hechos como se señalan no dan mérito a la inscripción sino están contenidos en un título que le de mérito.

f) También es materia de esta rogatoria la inscripción del testamento otorgado por Elisa Augusta Alice Van Crieking Frans respecto al inmueble inscrito en la partida electrónica N° 07006909 del presente Registro, señalándose que el inmueble deberá quedar inscrito únicamente a favor del cónyuge Genaro Luis Muro Plaza; sin embargo, téngase en cuenta que revisados los antecedentes registrales se aprecia que la testadora si bien instituyó como único heredero a su cónyuge antes mencionado, respecto a dicho inmueble dispone que el mismo quedará en su integridad a favor del señor Carlos Ernesto Loyola y Villar o de haber fallecido éste a favor de





RESOLUCIÓN No. - 099 - 2006 - SUNARP-TR-I

Rocío Catalina Loyola Ccahuana, ello en calidad de legado, siendo este el caso no sería posible proceder a lo solicitado al no ser esta la voluntad del testador al otorgar dicho testamento. Se deja constancia que en sede registral no puede acreditarse la reducción de disposiciones testamentarias que menoscaban la legítima; lo que deberá solicitarse en sede judicial e inscribirse en el Registro de Testamentos.

Base Legal: artículo 807º, 2011º y 2039º del Código Civil y artículo 32º del RGRP.

g) Al reingreso se señala además que tampoco es materia de esta rogatoria la inscripción del testamento otorgado por Elisa Augusta Alice Van Criekeinghe Frans en la partida electrónica N° 07006909, señalándose que dicho testamento y su ampliación ya fue inscrito en la referida partida; sin embargo, de la partida indicada no se aprecia la inscripción del testamento mencionado, siendo que además de acuerdo a lo solicitado, dicha inscripción vendría a ser uno de los actos previos cuya inscripción sería necesaria a fin de seguir el tracto correspondiente, testamento del cual como se ha señalado anteriormente manifiesta la voluntad de que el inmueble materia de esta rogatoria quede en su integridad a favor de Carlos Ernesto Loyola y Villar o de haber fallecido éste a favor de Rocío Catalina Loyola Ccahuana por lo que no sería posible proceder a la inscripción solicitada, quedando en todo caso a salvo el derecho del solicitante Genaro Muro Plaza para hacerlo valer ante el órgano jurisdiccional correspondiente.

h) Téngase en cuenta que, al encontrarse inscrita la extinción de la sociedad Inmobiliaria y Comercial Latinoamericana S.A. en liquidación, ha perdido su personería jurídica y por tanto no podría actuar en ningún instrumento suscrito con fecha posterior a dicha inscripción.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso en los términos siguientes:

a) No se pretende la inscripción de la adjudicación a favor del apelante de la propiedad por transferencia de la compañía Inmobiliaria Comercial Latinoamericana y que si bien se adjuntó una copia notarial autenticada del testimonio se efectuó con fin informativo.

b) No se solicita la inscripción del testamento por cuanto éste ya corre inscrito en la partida electrónica N° 23165104.

c) En la última parte de la observación se reconoce que la compañía ha perdido su personería jurídica y por tanto no podría actuar en ningún instrumento suscrito con fecha posterior a dicha inscripción de extinción en el año 2004. Esta afirmación es incongruente con relación a la observación formulada en el punto dos de la segunda observación, por cuanto se solicita que se adjunte el título correspondiente a la transferencia, que no es otro que el de la escritura pública de adjudicación cuyo testimonio se ha acompañado. Esta escritura no pudo inscribirse por un error en el texto de la misma, cuando menciona como otorgante de tal instrumento a Genaro Luis Muro Plaza en vez del liquidador.



e) En la observación se señala que en sede registral no puede acreditarse la reducción de disposiciones testamentarias que menoscaban la legítima y que se tiene que respetar la voluntad expresa de la testadora en 1995 relativa a que la integridad del inmueble quedará a favor del legatario Carlos Ernesto Loyola y Villar. Al respecto es preciso señalar que en el año 1995 la testadora tenía los siguientes bienes: el 50% de las acciones y derechos del inmueble del Jirón Arica de Miraflores (ya que el otro 50% es de mi propiedad como gananciales) y otro inmueble ubicado en la Av. Reducto, Miraflores. Posteriormente, el inmueble ubicado en la Av. Reducto fue transferido, es así que, para que quedara como legado en su integridad a favor del Sr. Loyola y Villar tenía que efectuarse una previa compensación a favor del apelante con el otro bien de la Av. Reducto y en consecuencia al haberse vendido el mencionado inmueble de la Av. Reducto era imposible efectuar la compensación. Por lo tanto, el apelante como heredero universal de la testadora, está obligado conforme a los artículos 778° y 787° del Código Civil a ejecutar el testamento y al no haber existido la previa compensación del inmueble de la Av. Reducto y habiendo fallecido la cónyuge en el año 2005, jurídicamente lo único que tiene que hacer es respetar el testamento conforme a ley, es el tercio de libre disposición de la cónyuge en lo que se refiere al inmueble del Jr. Arica a favor del legatario.



f) En lo que se refiere a la constancia que en sede registral no pueden acreditarse las disposiciones testamentarias que menoscaban la legítima, situación que deberá solicitarse en sede judicial; no resulta admisible por cuanto en aplicación específica de las normas legales vigentes y cumpliendo el principio de legalidad y veracidad es más que suficiente la disposición documentada a que se refiere la rogatoria por haber quedado como único accionista Inmobiliaria Latino Americana S.A. en Liquidación y esto se puede comprobar perfectamente del análisis jurídico registral de la inscripción de la disolución de esta compañía en la que aparecen como accionistas el recurrente, su cónyuge y la hermana de la cónyuge, así como también se puede comprobar y apreciar en el título que dio lugar a la extinción de la compañía que el propio liquidador reconoce la transferencia total de las acciones y derechos que hiciera a favor de la cónyuge, del recurrente y la hermana de la cónyuge, quedando de esta manera como únicos accionistas antes de la extinción, el recurrente y su cónyuge. Como consecuencia de esto, al fallecer la cónyuge el único accionista es el recurrente y por ser el único activo que tenía la compañía era el inmueble del Jirón Arica, el apelante es el legítimo propietario sin que sea necesario seguir un juicio que lo declare en este sentido porque no se está efectuando ninguna reducción de voluntad testamentaria que afecte la legítima, sino que se está cumpliendo con lo señalado en el Código Civil en especial lo que concierne a la obligación como albacea.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- El predio materia de estudio está ubicado con frente a la Calle Arica N° 625y 633 del distrito de Miraflores y corre registrado en el tomo 102-B de fojas 19 a 23 continuando en la partida electrónica N° 07006909 del Registro de Predios de Lima.
- El dominio se encuentra inscrito a favor de la compañía Inmobiliaria y



RESOLUCIÓN No. - 099 - 2006 - SUNARP-TR-L

Comercial Latino Americana Sociedad Anónima, cuyo antecedente registral es la partida N° 11020551 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Gloria Amparo Salvatierra Valdivia.

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



- En el Registro de Predios, ¿resulta posible la inscripción de transferencia de dominio sin la aplicación del Principio de Tracto Sucesivo?
- En el presente caso, habiéndose inscrito el testamento en el Registro de Testamentos del Registro de Personas Naturales, ¿resulta necesaria su inscripción en el Registro de Predios?

VI. ANÁLISIS

1. El artículo 2015° del Código Civil contempla el Principio de Tracto Sucesivo señalando que *"Ninguna inscripción, salvo la primera se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane"*.

Asimismo, el Reglamento General de los Registros Públicos en su numeral VI al contemplar el Principio de Tracto Sucesivo establece que *"Ninguna inscripción, salvo la primera se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario"*.

2. Revisada la partida del inmueble N° 07006909 Registro de Predios de Lima, se aprecia que el dominio del mismo se encuentra a favor de Inmobiliaria y Comercial Latino Americana S.A., empresa que corre registrada en el tomo 180 de fojas 201 continuando en la partida electrónica N° 11020551 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

3. Conforme se ha regulado en el artículo 46° del Reglamento General de los Registros Públicos, los asientos registrales deben expresar necesariamente el acto jurídico de donde emana directa o indirectamente el derecho inscrito, el mismo que deberá constar en el correspondiente título. Esto es que las inscripciones en el Registro se efectúan en estricto orden y en aplicación del Principio de Tracto Sucesivo, por lo tanto para efectos de la inscripción del dominio a favor de Genaro Luis Muro Plaza, previamente deberá registrarse la adjudicación del predio a favor de Elisa Augusta Alice Van Crieking Frans y de Genaro Luis Muro Plaza otorgada por Inmobiliaria y Comercial Latino Americana S.A.

4. Ahora bien, con respecto a la partida del inmueble en el Registro de Predios, luego de inscrita la transferencia a favor de Elisa Augusta Alice Van Crieking Frans y de Genaro Luis Muro Plaza, deberá inscribirse el testamento otorgado por la cónyuge por escritura pública del 7/6/1995.

5. El apelante sostiene que mediante el presente título se solicita la inscripción del dominio del predio ubicado en Calle Arica N° 625 - 633, Miraflores a favor de Genaro Luis Muro Plaza, sin embargo, no ha



solicitado la inscripción de la escritura pública de adjudicación del 23/7/1991 ni tampoco del testamento registrado en la partida N° 11020551 del Registro de Testamentos del Registro de Personas Naturales de Lima títulos, mediante los cuales adquiriría su dominio.

En consecuencia corresponde a esta Sala dilucidar si de acuerdo a la documentación presentada con el título y considerando los antecedentes registrales procede la inscripción de la transferencia del predio.



6. Habiendo establecido los supuestos de inscripciones previas, se procede a la calificación del título de conformidad con lo dispuesto por el artículo 32° del Reglamento General de los Registros Públicos¹, en los términos que pasamos a exponer.

7. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 2010° del Código Civil, la inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria.

Asimismo, el artículo 9° del Reglamento General de los Registros Públicos establece que cuando las inscripciones se realicen en mérito a

¹ **Artículo 32°.- Alcances de la calificación**

El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

- a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos. En caso de existir discrepancia en los datos de identificación del titular registral y del sujeto otorgante del acto, el Registrador, siempre que exista un convenio de interconexión vigente, deberá ingresar a la base de datos del RENIEC, a fin de verificar que se trata de la misma persona;
- b) Verificar la existencia de obstáculos que emanen de la partida en la que deberá practicarse la inscripción, así como de títulos pendientes relativos a la misma que puedan impedir temporal o definitivamente la inscripción.
- 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;
- d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas;
- e) Verificar la competencia del funcionario administrativo o Notario que autorice o certifique el título;
- f) Verificar la capacidad de los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción y complementariamente de sus respectivos antecedentes; así como de las partidas del Registro Personal, Registro de Testamentos y Registro de Sucesiones Intestadas debiendo limitarse a la verificación de los actos que son objeto de inscripción en ellos;
- g) Verificar la representación invocada por los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción, y de las partidas del Registro de Personas Jurídicas y del Registro de Mandatos y Poderes, si estuviera inscrita la representación, sólo en relación a los actos que son objeto de inscripción en dichos registros;
- h) Efectuar la búsqueda de los datos en los Índices y partidas registrales respectivos, a fin de no exigirle al usuario información con que cuenten los Registros que conforman el Sistema Nacional de los Registros Públicos;
- i) Rectificar de oficio o disponer la rectificación de los asientos registrales donde haya advertido la existencia de errores materiales o de concepto que pudieran generar la denegatoria de inscripción del título objeto de calificación.

El Registrador no podrá denegar la inscripción por inadecuación entre el título y el contenido de partidas registrales de otros registros, salvo lo dispuesto en los literales f) y g) que anteceden.

En los casos de resoluciones judiciales que contengan mandatos de inscripción o de anotaciones preventivas, el Registrador y el Tribunal Registral se sujetarán a lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil.



RESOLUCIÓN No. - 099 - 2006 -- SUNARP-TR-L

instrumentos públicos, sólo podrán fundarse en 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.

En este sentido, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece en su artículo 5° que cuando las inscripciones se efectúen en mérito a escritura pública se presentará el parte o el testimonio expedidos por el notario que conserva en su poder la matriz.



8. En el presente caso, la adjudicación del predio a favor de Elisa Augusta Alice Van Criekinghe Frans y de Genaro Luis Muro Plaza ha sido formalizada por escritura pública del 23/7/1991 otorgada ante Notario de Lima Ramón Espinosa Garreta, documento que ha sido presentado en copia legalizada por mismo Notario con fecha 7/11/2005, documento que no constituye instrumento público suficiente para efectos de su inscripción debiendo adjuntar parte notarial o testimonio expedidos por el notario que conserva en su poder la matriz; conforme lo establece el artículo 9° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos concordante con el artículo 82° de la Ley del Notariado y el artículo 2010° del Código Civil.

9. Según se aprecia de la partida de Inmobiliaria y Comercial Latino Americana S.A., extinguida actualmente; en el asiento D00001 de la partida N° 11020551 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, se registró la disolución de la sociedad nombrándose como liquidador a Manuel Rodolfo León Ruiz quien quedó facultado para realizar todos los actos y contratos que la ley señala a efectos de liquidar la empresa.

10. En el presente caso, otorga la escritura pública de adjudicación en representación de la sociedad señalada en el considerando que antecede, Genaro Luis Muro Plaza, quien no se encontraba facultado para otorgar el acto de adjudicación según la partida, puesto que todos los poderes pertinentes conforme a la norma de la materia² corresponderán a Manuel Rodolfo León Ruiz, en su calidad de liquidador.

² Artículo 367 de la Ley General de Sociedades (D.S. N° 003-85-JUS).-

Todo acuerdo de disolución deberá inscribirse en el Registro, en el plazo de treinta días, debiendo figurar el nombre de los liquidadores y publicarse dentro del mismo plazo y por tres veces.

La sociedad disuelta conservará su personalidad jurídica mientras se realiza la liquidación, debiendo durante ese lapso añadir a su denominación las palabras "en liquidación", en sus documentos y correspondencia.

Desde que se produce la declaratoria de liquidación, cesa la representación de los directores, administradores y representantes en general, asumiendo los liquidadores las funciones que se indican en el artículo siguiente.

Sin embargo, si fueran requeridas las personas mencionadas en el párrafo anterior, ellas deben prestar su concurso para facilitar las operaciones de liquidación.

Artículo 372 de la Ley General de Sociedades (D.S. N° 003-85-JUS).-

Corresponde a los liquidadores:

1. Formular, en unión de los directores o administradores según el caso, el inventario y balance de la sociedad al comenzar sus funciones, con referencia al día en que se inicie la liquidación;
2. Llevar y custodiar los libros y correspondencia de la sociedad y velar por la integridad de su patrimonio;
3. Realizar las operaciones pendientes, y las que sean necesarias para la liquidación de la sociedad;
4. Vender los bienes sociales, con excepción de los destinados por el estatuto o por la junta general para adjudicarse o transferirse a los socios o a terceros. Salvo autorización para la venta directa, ella se



efectuará en subasta y al mejor postor, con intervención notarial o de agente de cambio y bolsa, según el caso;

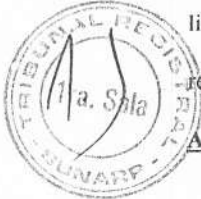
5. Percibir los créditos y la parte del capital no pagado en la cuantía necesaria para satisfacer a los acreedores;

6. Concertar transacciones y compromisos cuando así convenga a los intereses de los socios. Si en virtud de la transacción debe entregarse bienes inmuebles, se cumplirá con el requisito establecido en la última parte del inciso 4 de este artículo;

7. Pagar a los acreedores y a los socios atendiendo a las normas que se establecen el artículo 378;

8. Ejercer la representación de la sociedad para el cumplimiento de los fines propios de la liquidación;

9. Convocar a junta general en las oportunidades señaladas en la ley, estatuto o acordadas al resolver la disolución.



Artículo 413 de la Ley General de Sociedades (Ley N° 26887).- Disposiciones generales

Disuelta la sociedad se inicia el proceso de liquidación.

La sociedad disuelta conserva su personalidad jurídica mientras dura el proceso de liquidación y hasta que se inscriba la extinción en el Registro.

Durante la liquidación, la sociedad debe añadir a su razón social o denominación la expresión "en liquidación" en todos sus documentos y correspondencia.

Desde el acuerdo de disolución cesa la representación de los directores, administradores, gerentes y representantes en general, asumiendo los liquidadores las funciones que les corresponden conforme a ley, al estatuto, al pacto social, a los convenios entre accionistas inscritos ante la sociedad y a los acuerdos de la junta general.

Sin embargo, si fueran requeridas para ello por los liquidadores, las referidas personas están obligadas a proporcionar las informaciones y documentación que sean necesarias para facilitar las operaciones de liquidación.

Durante la liquidación se aplican las disposiciones relativas a las juntas generales, pudiendo los socios o accionistas adoptar los acuerdos que estimen convenientes.

Artículo 414 de la Ley General de Sociedades (Ley N° 26887).- Funciones de los Liquidadores

Corresponde a los liquidadores la representación de la sociedad en liquidación y su administración para liquidarla, con las facultades, atribuciones y responsabilidades que establezcan la ley, el estatuto, el pacto social, los convenios entre accionistas inscritos ante la sociedad y los acuerdos de la junta general.

- Por el sólo hecho del nombramiento de los liquidadores, éstos ejercen la representación procesal de la sociedad, con las facultades generales y especiales previstas por las normas procesales pertinentes; en su caso, se aplican las estipulaciones en contrario o las limitaciones impuestas por el estatuto, el pacto social, los convenios entre accionistas inscritos ante la sociedad y los acuerdos de la junta general.

Para el ejercicio de la representación procesal, basta la presentación de copia certificada del documento donde conste el nombramiento.

Adicionalmente, corresponde a los liquidadores:

1. Formular el inventario, estados financieros y demás cuentas al día en que se inicie la liquidación;
2. Los liquidadores tienen la facultad de requerir la participación de los directores o administradores cesantes para que colaboren en la formulación de esos documentos;
3. Llevar y custodiar los libros y correspondencia de la sociedad en liquidación y entregarlos a la persona que habrá de conservarlos luego de la extinción de la sociedad;
4. Velar por la integridad del patrimonio de la sociedad;
5. Realizar las operaciones pendientes y las nuevas que sean necesarias para la liquidación de la sociedad;

6. Transferir a título oneroso los bienes sociales;

7. Exigir el pago de los créditos y dividendos pasivos existentes al momento de iniciarse la liquidación. También pueden exigir el pago de otros dividendos pasivos correspondientes a aumentos de capital social acordados por la junta general con posterioridad a la declaratoria de disolución, en la cuantía que sea suficiente para satisfacer los créditos y obligaciones frente a terceros;

8. Concertar transacciones y asumir compromisos y obligaciones que sean convenientes al proceso de liquidación;

9. Pagar a los acreedores y a los socios; y,

10. Convocar a la junta general cuando lo consideren necesario para el proceso de liquidación, así como en las oportunidades señaladas en la ley, el estatuto, el pacto social, los convenios entre accionistas inscritos ante la sociedad o por disposición de la junta general.



RESOLUCIÓN No. - 099 - 2006 - SUNARP-TR-L

Por los motivos expuestos, se procede a confirmar los puntos a) y e) de la esquila de observación.

11. El Artículo II del Título Preliminar del Reglamento del Registro de Sociedades establece que son aplicables al Registro, los principios registrales previstos en esta norma y los demás regulados por el Reglamento General de los Registros Públicos y por el Código Civil. En tal sentido sería de aplicación el artículo 2011° del Código Civil el cual contempla el Principio de legalidad y rogación³. Asimismo, de conformidad con lo dispuesto por el inciso e) del artículo 13° del Reglamento del Registro de Sociedades, al inscribir los acuerdos societarios, el Registrador deberá consignar en el asiento de inscripción el número de orden y la fecha de legalización del libro u hojas sueltas de actas, el nombre del Juez o Notario que lo legalizó y la provincia donde ejerce su función.



En tal sentido se advierte que el Libro de Actas de Juntas Directorio y Accionistas en el que consta la Junta General inserta (N° 157 legalizado ante contador público y el encargado del Ministerio de Hacienda Comercio Superior de Contribuciones con fecha 15/1/1958), no coincide con el obrante en su antecedente registral (N° 57746 legalizado por Juez del Cuarto Juzgado de Primera Instancia en lo Civil de Lima y Secretario E. Manrique, con fecha 18/1/1958); debiendo aclararse al respecto considerando las normas citadas en los párrafos que anteceden.

Por los motivos expuestos, se procede a confirmar el punto b) de la esquila de observación.

12. Asimismo, en la junta general del 31/8/1990 se señala que intervienen la totalidad de socios, correspondiendo a una junta universal; sin embargo, efectuada la sumatoria de las acciones dan como resultado 160'054,911 acciones, discrepando con el antecedente registral donde consta que el capital se encuentra representado por 160'055,000 acciones; no existiendo coincidencia con el antecedente registral.

Por los motivos expuestos, se procede a confirmar el punto c) de la esquila de observación.

13. Sin perjuicio de los defectos advertidos y que se detallan en los considerandos que anteceden, en el acta de junta general se señala que el inmueble se transfiere en un 50% para cada uno de los adjudicatarios, debiendo entenderse que si bien es cierto los accionistas son de estado civil casados, las acciones que poseen en la empresas son a título de bien propio, por cuanto conforme se advierte de la comparecencia a la junta general del 31/08/1990, cada uno de los cónyuges interviene representando sus propias acciones.

³ Artículo 2011°.- Los registradores 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.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del Registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. De ser el caso, el Registrador podrá solicitar al Juez las aclaraciones o información complementarias que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro. (*)



Por los motivos expuestos, se procede a revocar el punto d) de la esquila de observación.



14. En lo referente al testamento otorgado por Elisa Augusta Alice Van Criekeinghe Frans, es preciso señalar que si bien es cierto éste ya corre inscrito en la partida N° 23165104 del Registro de Testamentos del Registro de Personas Naturales, en estricta aplicación de lo dispuesto por el artículo 2015° citado anteriormente y el artículo 2040° del Código Civil⁴ deberá registrarse también en el Registro de Predios de Lima en la partida correspondiente del predio materia de estudio.

15. Revisada la partida N° 23165104 del Registro de Testamentos del Registro de Personas Naturales de Lima, correspondiente al Testamento otorgado por Elisa Augusta Alice Van Criekeinghe Frans, se aprecia que la testadora instituyó como único y universal heredero a su cónyuge Genaro Luis Muro Plaza; entre otros supuestos en caso del fallecimiento del heredero antes mencionado, situaciones que no se han presentado puesto que, el heredero le ha sobrevivido a la testadora.

Asimismo, declaró que es su voluntad que el tercio de libre disposición a que tiene derecho, sea distribuido mediante legados en la forma siguiente: *"haciendo la compensación con los otros bienes, es mi voluntad que el inmueble sito en el Jirón Arica 625-633, Miraflores pertenezca en su integridad a don Carlos Ernesto Loyola y Villar, ... Don Carlos Ernesto Loyola y Villar tendrá la posesión y disposición del bien una vez que mi cónyuge Gerardo Luis Muro Plaza haya fallecido, quien seguirá viviendo y usufructuando de dicha propiedad mientras esté vivo"*.

En este orden de ideas corresponde a esta Sala dilucidar, si como consecuencia de haber sido instituido heredero único y universal de la testadora, a Genaro Luis Muro Plaza le corresponde la totalidad del predio materia de estudio.

16. En el supuesto caso que se accediera a la inscripción de la adjudicación a favor de Elisa Augusta Alice Van Criekeinghe Frans y de Genaro Luis Muro Plaza, a estos les correspondería el 100% de las acciones y derechos del predio materia de estudio, es decir, 50% para cada uno de ellos.

17. Mediante el presente título se solicita la inscripción del dominio total del predio a favor del apelante, argumentando que Genaro Luis Muro Plaza fue instituido heredero único y universal y que al haber vendido en vida la testadora el inmueble ubicado en la Avenida Reducto del distrito de Miraflores, al cónyuge antes mencionado le correspondería el inmueble materia de estudio ubicado en la Avenida Arica, como consecuencia de la compensación efectuada por éste mismo en calidad de albacea.

⁴ **Artículo 2040°.**- Las inscripciones se hacen en el registro del domicilio del testador y, además, en el lugar de ubicación de los inmuebles si se designan en el testamento.



RESOLUCIÓN No. - 099 - 2006 - SUNARP-TR-L

18. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 686° del Código Civil, por el testamento una persona puede disponer de sus bienes, total o parcialmente, para después de su muerte, y ordenar su propia sucesión dentro de los límites de la ley y con las formalidades que ésta señala.

Asimismo, de conformidad con el artículo 1° del Reglamento General de los Registros Públicos, el procedimiento registral es especial, de naturaleza no contenciosa y tiene por finalidad la inscripción de un título. No cabe admitir apersonamiento de terceros al procedimiento ya iniciado, ni oposición a la inscripción.



19. Es en este sentido que, en sede registral no se podría interpretar el testamento conforme a los requerimientos del apelante, puesto que, conforme se aprecia del testamento, la testadora dispuso claramente que en calidad de legado el predio pasaría a ser propiedad de Carlos Ernesto Loyola y Villar y que su cónyuge Genaro Luis Muro Plaza tendría el derecho de habitación y de usufructo sobre el mismo; decisión que adoptó haciendo las compensaciones con otro bienes, no disponiendo que esta compensación se haga después de su fallecimiento puesto que, conforme se aprecia claramente ella misma la realizó antes de otorgar su testamento.

20. De otro lado, es preciso señalar que conforme se aprecia del artículo 778° del Código Civil, solamente el testador puede encomendar a una o varias personas, a quienes se les denomina albaceas o ejecutores testamentarios, el cumplimiento de sus disposiciones de última voluntad. Asimismo, el albacea se encuentra facultado para administrar los bienes de la herencia que no hayan sido adjudicados por el testador, hasta que sean entregados a los herederos o legatarios, salvo disposición diversa del testador (Art. 787° inc. 4 del Código Civil).

Por lo tanto, Genaro Luis Muro Plaza, en su calidad de heredero único y universal, no puede atribuirse la calidad de albacea y disponer del bien tal como lo expone en su recurso.

21. En consecuencia, conforme a los términos del testamento con relación al predio, a Genaro Luis Muro Plaza solamente le correspondería el 50% de acciones y derechos los mismos que fueron adquiridos vía adjudicación de la sociedad Inmobiliaria y Comercial Latino Americana Sociedad Anónima; y a Carlos Ernesto Loyola y Villar le correspondería el 50% de acciones y derechos restante.

Por los motivos expuestos, se procede a confirmar los puntos f) y g) de la esquila de observación formulada por la Registradora.

22. En lo referente a la sociedad Inmobiliaria y Comercial Latino Americana S.A., se aprecia de la revisión de la partida N° 11020551 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, que se encuentra extinguida, en consecuencia, no tiene personería jurídica y ha dejado de ser un sujeto de derecho⁵.

⁵ **Artículo 421.-** Extinción de la sociedad

Una vez efectuada la distribución del haber social la extinción de la sociedad se inscribe en el Registro.



Por lo tanto, cualquier documento que se presente para efectos de la aclaración de los defectos advertidos en el documento de adjudicación deberá ser de fecha cierta anterior a su fecha de extinción.

En este sentido, se procede a confirmar el punto h) de la esquila de observación.



23. Finalmente, el tercer párrafo del artículo 156° del Reglamento General de los Registros Públicos señala que cuando el Tribunal Registral confirma o revoca las observaciones formuladas por el Registrador, también debe pronunciarse por la liquidación de derechos realizada por el mismo o, en defecto de ésta, determinar dichos derechos. Los actos materia de rogatoria son los siguientes:

Adjudicación:

Derechos de calificación S/. 27.00

Derechos de inscripción S/. 9.00

Testamento:

Derechos de calificación S/. 27.00

Derechos de inscripción S/. 9.00

Derecho de Habitación:

Derechos de calificación S/. 27.00

Derechos de inscripción S/. 5.00

Derecho de Usufructo:

Derechos de calificación S/. 27.00

Derechos de inscripción S/. 5.00

Sub Total: S/. 136.00

Derechos cancelados (recibo N° 07-00012627) S/. 27.00

Derechos pendiente de pago S/. 109.00

Interviene como Vocal Suplente, Gilmer Marrufo Aguilar.

La solicitud se presenta mediante recurso firmado por el o los liquidadores, indicando la forma cómo se ha dividido el haber social, la distribución del remanente y las consignaciones efectuadas y se acompaña la constancia de haberse publicado el aviso a que se refiere el artículo 419.

Al inscribir la extinción se debe indicar el nombre y domicilio de la persona encargada de la custodia de los libros y documentos de la sociedad.

Si algún liquidador se niega a firmar el recurso, no obstante haber sido requerido, o se encuentra impedido de hacerlo, la solicitud se presenta por los demás liquidadores acompañando copia del requerimiento con la debida constancia de su recepción.

Artículo 422.- Responsabilidad frente a acreedores impagos

Después de la extinción de la sociedad colectiva, los acreedores de ésta que no hayan sido pagados pueden hacer valer sus créditos frente a los socios.

Sin perjuicio del derecho frente a los socios colectivos previsto en el párrafo anterior, los acreedores de la sociedad anónima y los de la sociedad en comandita simple y en comandita por acciones, que no hayan sido pagados no obstante la liquidación de dichas sociedades, podrán hacer valer sus créditos frente a los socios o accionistas, hasta por el monto de la suma recibida por éstos como consecuencia de la liquidación.

Los acreedores pueden hacer valer sus créditos frente a los liquidadores después de la extinción de la sociedad si la falta de pago se ha debido a culpa de éstos. Las acciones se tramitarán por el proceso de conocimiento.

Las pretensiones de los acreedores a que se refiere el presente artículo caducan a los dos años de la inscripción de la extinción.



RESOLUCIÓN No. - 099 - 2006 - SUNARP-TR-L

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la observación formulada por la Registradora Pública mencionada en el encabezado en lo referente a los puntos a), b), c), e), f), g) y h), y **REVOCAR** el punto d) conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



Samuel
SAMUEL GÁLVEZ TRONCOS
Presidente de la Primera Sala
del Tribunal Registral

Gloria
GLORIA SALVATIERRA VALDIVIA
Vocal del Tribunal Registral

Gilmer
GILMER MARRUFO AGUILAR
Vocal del Tribunal Registral (s)



RESOLUCIÓN No. 077-2008-SUMAR-TR

El texto a ser acordado por el suscrito

VI. RESOLUCIÓN

COMPRAR el obrero y/o empleado por la Resolución No. 077-2008-SUMAR-TR mencionada en el artículo 14 de la Ley No. 27090, Ley del Poder Judicial y el artículo 17 de la Ley No. 27090, Ley del Poder Judicial, en la presente resolución.

Respetable y condecorado

MMA

MANUEL CALVEZ TRINCOB
Presidente de la Junta de
del Tribunal Registral

GLORIA SALAZAR VALDIVIA
Vocal del Tribunal Registral

ULISES M. FAJARDO
Vocal del Tribunal Registral

Respectable