



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos



TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 131-2023-SUNARP-TR

Lima, 13 de enero del 2023.

APELANTE : **JAIME TUCCIO VALVERDE,**
Notario de Lima
TÍTULO : N° 3136546 del 19/10/2022.
RECURSO : Del 4/11/2022.
REGISTRO : Personas Jurídicas de Cañete.
ACTO : Regularización de directivas comunales.
SUMILLA :

EFFECTOS CAUTELARES DEL NOMBRAMIENTO DE ADMINISTRADOR JUDICIAL

“En una persona jurídica no pueden coexistir el órgano de administración elegido por la comunidad campesina y el administrador designado por el Juez. En consecuencia, no podrá inscribirse órgano de administración que tenga vigencia dentro del mismo periodo en que esté vigente el administrador judicial.”

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción del reconocimiento en vía de regularización de las directivas comunales para los periodos 2016-2018, 2018-2020 y 2022-2024, acordado en asamblea general extraordinaria de regularización del 17/7/2022.

Para tal efecto se presenta la siguiente documentación:

- Copia certificada del acta de la asamblea general extraordinaria de regularización del 17/7/2022.
- Constancia sobre convocatoria y quórum de la asamblea general extraordinaria del 17/7/2022, suscrita por Fanny Victoria Avila Espino, con firma certificada por el notario de Lima Jaime Tuccio Valverde el 15/10/2022.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Personas Jurídicas de Cañete Augusto Lara Arana denegó la inscripción, formulando la siguiente tacha sustantiva:

ANOTACION DE TACHA

SECCION PERS. JURIDICAS Y NATURALES

Número de Título : 2022-03136546
Fecha de Presentación : 19/10/2022
Fecha de Vencimiento : 13/12/2022

Señor(es) : JAIME GONZALO TUCCIO VALVERDE

TACHA SUSTANTIVA

Se solicita la inscripción del Reconocimiento en Vía de Regularización de las directivas comunales de los periodos 2016-2018, 2018-2020, 2022-2024.

De la revisión efectuada a los antecedentes registrales, en el asiento N000095 corre inscrito Medida Cautelar Innovativa, en virtud del cual mediante **Resolución Judicial N° 06 del 11/07/2016**, el Juzgado Mixto Permanente de Chilca-Corte Superior de Justicia de Cañete, ha resuelto suspender todas las funciones de los integrantes de la directiva presidida por Ricardo Magno Chumpitazi Bustamante; asimismo **designó de manera provisional como ADMINISTRADORA JUDICIAL** de la Comunidad Campesina de Chilca a **ESTHER VERONICA AVALOS CARRILLO**, quien ejercerá la representación legal con todas las atribuciones y facultades similares a la que goza el Presidente de la directiva comunal; dicha disposición se mantendrá hasta la resulta del proceso principal, circunstancia que se mantiene vigente.

Sírvase tener presente que en *una persona jurídica no pueden coexistir el órgano de administración elegido por la comunidad campesina y el administrador designado por el juez*; no pudiendo inscribirse órgano de administración que tenga vigencia dentro del mismo periodo en que esté vigente el administrador judicial, en tal sentido se procede a la Tacha del presente título, de conformidad con lo establecido en el artículo 42 inc. a del Reglamento General de los Registros Públicos.

Sin perjuicio de ello, se detalla la observación advertida:

- Existe el título pendiente de inscripción N°2022-2395191 del 16/08/2022 (título tachado con asiento de presentación vigente y con prioridad registral), existiendo incompatibilidad con el mismo, al contener el mismo acto rogado.

BASE LEGAL: Art. artículo 42 inc. a del Reglamento General de los Registros Públicos. Derechos pagados : S/ 60.00 soles, derechos cobrados : S/ 51.00 soles.

Derechos por devolver : S/ 9.00 soles.

Recibo(s) Número(s) 01141885-01.- Cañete, 31 de Octubre de 2022

Augusto F. Lara Arana
Registrador Público
Zona Registral N° IX - Sede Lima

Procede interponer recurso de apelación, conforme a lo previsto en el artículo 142° y siguientes del Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo TUO fue aprobado por Resolución N° 079-2005-SUNARP/SN, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 30.03.2005.

Página Número 1 de 1

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación, entre otros, sobre la base de los siguientes fundamentos:

-De conformidad con el art. 89 de la Constitución del Estado las Comunidades Campesinas son autónomas en su organización ...así como en lo económico y administrativo.

-El art. 137 del Código Civil sostiene la tesis de la autonomía económica y administrativa consagrada en la Constitución.



-Por ello el reconocimiento de las directivas comunales se ha efectuado acorde con la autonomía que se le reconoce a toda comunidad campesina.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Ficha N° 001 que continúa en la partida electrónica N° 21000278 del Registro de Personas Jurídicas de Cañete

En la ficha N° 001 que continúa en la partida N° 21000278 del Registro de Personas Jurídicas de Cañete, corre inscrita la Comunidad Campesina de Chilca.

- En el asiento N00091 de la citada partida, consta inscrita la elección de la directiva comunal mediante asamblea general universal del 5/4/2014 para el periodo comprendido del 5/4/2014 al 4/4/2016 integrado por:

Presidente	:	Ricardo Magno Chumpitazi Bustamante.
Vicepresidente	:	Feliciano Julián Alzamora Lucas.
Secretario	:	Verónica Simoney Santos Ramos.
Tesorero	:	Ismael Reyes Rivera.
Fiscal	:	Jorge Orlando Huapaya Porras.
Vocal	:	Raúl Alfaro Montañez.
Vocal	:	Carlos Alberto Pérez Vente.

- En el asiento N00092 corre inscrito el otorgamiento de poder acordado mediante asamblea general universal del 27/7/2014 a favor del presidente Ricardo Magno Chumpitazi Bustamante y del tesorero Ismael Reyes Rivera, quienes gozarán de facultades de disposición y representación.

- En el asiento N00095 consta anotada la medida cautelar innovativa dictada por Resolución Judicial N° 6 del 11/7/2016 por el Juzgado Mixto Permanente de Chilca de la Corte Superior de Justicia de Cañete, conforme a la cual se dispone suspender a partir de la fecha todas las funciones de los integrantes de la referida junta directiva que realicen en nombre y representación de la Comunidad Campesina de Chilca, como realizar actos de inscripción de título, trámite, gestión o pedido que pretendan disponer de bienes, derechos y acciones, así como modificar o variar la situación de los libros padrón de comuneros, de acta de asamblea y demás que correspondan, así como realizar actos destinados a modificar estatutos, otorgamiento de poderes para disponer de los bienes y/o derechos de la comunidad, y modificar la calidad de los comuneros como expulsión, exclusión, suspensión o cualquier otro acto que afecte la calidad de comuneros y consecuentemente, se designa de manera provisional como administradora judicial a partir de la fecha a la comunera Esther Verónica Avalos Carrillo.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Pedro Álamo Hidalgo.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión



a determinar es la siguiente:

- Si habiéndose designado administrador judicial para una comunidad campesina, se puede inscribir vía regularización el reconocimiento de los consejos directivos por los periodos en que estuvo vigente la medida cautelar de administración judicial.

VI. ANÁLISIS

1. Las medidas cautelares como instituto procesal, están relacionadas al proceso por una necesidad de proteger y asegurar de forma más eficaz al titular de la pretensión, el cumplimiento efectivo del fallo definitivo. Una medida cautelar también anticipa la comprobación de un hecho discutido, al permitir al futuro demandante actuar anteladamente una prueba, a fin de asegurar su existencia y eficacia en un posterior proceso. Asimismo, y sin perjuicio de mantener una naturaleza singular, la medida cautelar siempre estará dirigida a evitar que el fallo definitivo devenga en inejecutable.¹

En buena cuenta, las medidas cautelares sirven de instrumento para el logro de la eficacia del fallo definitivo que habrá de emitir el órgano autorizado, por lo que aquellas son provisorias (existencia temporal hasta la decisión principal o la ejecución de este) y variables (pueden ser modificados en su forma, monto, órgano de auxilio, etc. para el logro de su finalidad).

2. El artículo 682 del Código Procesal Civil, relativo a la medida innovativa señala: “Ante la inminencia de un perjuicio irreparable, puede el Juez dictar medidas destinadas a reponer un estado de hecho o de derecho cuya alteración vaya a ser o es el sustento de la demanda. Esta medida es excepcional por lo que sólo se concederá cuando no resulte aplicable otra prevista en la ley”.

De ese modo, esta medida reviste el carácter de excepcional, de allí que sólo sea concedida en determinadas ocasiones cuando no puede ser otorgada alguna otra. A diferencia de la medida cautelar de no innovar, tiene como finalidad reponer un estado de hecho o de derecho.

3. El artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial señala: “Toda persona y autoridad está obligada a acatar y dar cumplimiento a las decisiones judiciales o de índole administrativa, emanadas de autoridad judicial competente, en sus propios términos, sin poder calificar su contenido o sus fundamentos, restringir sus efectos o interpretar sus alcances, bajo la responsabilidad civil, penal o administrativa que la ley señala (...)”. (El subrayado es nuestro)

Del tenor de dicho artículo, se puede colegir que el mandato judicial que dispone una medida innovativa deberá cumplirse en sus propios términos, por lo que corresponde analizar la medida cautelar anotada en la partida

¹ MONROY GÁLVEZ, Juan. “Temas de Proceso Civil”, Lima: Librería Studium, 1987, p. 34.

RESOLUCIÓN No. 131-2023-SUNARP-TR



registral de la Comunidad Campesina de Chilca (que originó el punto 1 de la denegatoria de inscripción), a efectos de determinar sus alcances.

4. De la revisión del título archivado N° 1216410 del 20/7/2016 que diera mérito a la extensión del asiento N00095 de la partida electrónica N° 21000278 del Registro de Personas Jurídicas de Cañete, se advierte que contiene copia certificada de la resolución N° 6 del 11/7/2016 expedida por el juez supernumerario del Juzgado Mixto Permanente de Chilca Manuel Rigoberto Vargas Sánchez y secretario judicial Carlos A. Jaime Ramos, que señala lo siguiente:

“1° Declarar PROCEDENTE la medida cautelar innovativa, en consecuencia, se concede la medida cautelar innovativa solicitada por Paulina Avalos Modesto y Santa Efrasia Fernández Berastein en contra de la actual junta directiva de la Comunidad Campesina de Chilca presidida por Ricardo Magno Chumpitazi Bustamante e integrada por Feliciano Julián Alzamora Lucas (Vicepresidente), Verónica Simoney Santos Ramos (Secretaria), Ismael Reyes Rivera (Tesorero), Jorge Orlando Huapaya Porras (Fiscal), Raúl Alfaro Montañez (Vocal) y Carlos Alberto Pérez Vente (Vocal).

2° En consecuencia, hasta que se resuelva en definitiva el proceso principal, se DISPONE SUSPENDER a partir de la fecha todas las funciones de los integrantes de la referida junta directiva que realicen en nombre y representación de la Comunidad Campesina de Chilca, como realizar actos de inscripción de título, trámite, gestión o pedido que pretendan disponer de bienes, derechos y acciones, así como modificar o variar la situación de los libros padrón de comuneros, de acta de asambleas y demás que correspondan, así como realizar actos destinados a modificar estatutos, otorgamiento de poderes para disponer de los bienes y/o derechos de la Comunidad, y modificar la calidad de comuneros como expulsión, exclusión, suspensión o cualquier otro acto que afecte la calidad de comuneros; y consecuentemente;

3° Se DESIGNA de manera provisional como administradora judicial de la Comunidad Campesina de Chilca, a partir de la fecha a la comunera ESTHER VERÓNICA AVALOS CARRILLO quien ejercerá la representación legal con todas las atribuciones y facultades similares a las que goza el Presidente de la directiva comunal o facultades generales atribuibles a la Junta Directiva, para que vele por la conservación y administración del patrimonio social de la Comunidad, ejerciendo la representación ante cualquier autoridad cualquiera sea su nivel o rango, de acuerdo a los fines y objetivos del Estatuto de la Comunidad Campesina de Chilca, Ley de Comunidades Campesinas y Reglamento o cualquier otra norma que no se oponga a ello, debiendo informar de su gestión al juzgado cada tres meses, hasta la resulta del proceso principal”.

Cabe precisar que, según puede verse del título archivado N° 1216410 del 20/7/2016, la medida cautelar fue concedida hasta que se resuelva en definitiva el proceso seguido por Zenón Cueva Díaz, Paulina Ávalos Modesto y Santa Efrasia Fernández Berastein contra la directiva comunal de la Comunidad Campesina de Chilca, sobre nulidad de las asambleas universales comunales del 5/3/2014, del 5/4/2014 y del 27/7/2014 y cancelación de asientos N00091 y N00092 de la partida N° 21000278.



5. Del tenor del contenido del mandato judicial se desprende que la medida innovativa presentada con el título N° 1216410 del 20/7/2016 e inscrita en el asiento N00095 de la partida N° 21000278 dispuso:

- Suspender las funciones de la directiva comunal inscrita en el asiento N 00091 para el periodo 2014-2016 y presidida por Ricardo Magno Chumpitazi Bustamante.

- El nombramiento de una administradora judicial, que ejercerá la representación legal de la Comunidad Campesina de Chilca con todas las atribuciones propias del presidente y de la directiva comunal.

Por lo tanto, de acuerdo con lo señalado, desde el 11/7/2016, la representación y gestión de la Comunidad Campesina de Chilca se encuentra a cargo de la administradora judicial Esther Verónica Ávalos Carrillo por así haberlo dispuesto el órgano jurisdiccional mediante la medida cautelar antes indicada.

6. Con relación a la medida cautelar de administración esta instancia ha emitido uniforme y reiterada jurisprudencia sobre los efectos de la anotación de la medida cautelar en forma de administración² (nombramiento de administrador judicial), señalando que se admiten los siguientes supuestos:

a) Los artículos 769 al 780 del Código Procesal Civil regulan el proceso no contencioso de administración judicial de bienes. La norma señala que procede designar administrador judicial de bienes a falta de padres, tutor o curador y en los casos de ausencia o de copropiedad. El artículo 777 dispone que la renuncia del administrador judicial de bienes produce efecto sólo desde que es notificada su aceptación por el Juez. Añade que el administrador puede ser removido siguiendo el proceso establecido para su nombramiento. El artículo 779 establece que concluye la administración judicial de bienes cuando todos los interesados tengan capacidad de ejercicio y así lo decidan, y en los casos previstos en el Código Civil.

Como puede apreciarse, la administración judicial de bienes regulada por los artículos 769 al 780 del Código Procesal Civil no se ha previsto expresamente para la administración de los bienes de una persona jurídica. De otro lado, debe tenerse en cuenta que el artículo 599 del Código Civil establece que el Juez deberá proveer a la administración de los bienes cuyo cuidado no incumbe a nadie, e instituir una curatela cuando por cualquier causa la asociación o el comité no puedan seguir funcionando, sin haberse previsto solución alguna en el estatuto.

b) Distinto es el caso del administrador de unidad de producción o comercio regulada en los artículos 670 al 672 del Código Procesal Civil.

² Resoluciones N° 414-2001-ORLC/TR de 24 de setiembre de 2001, N° 227-2002-ORLC/TR de 30 de abril de 2002 y N° 146-2002-ORLC/TR de 21 de marzo de 2002, y 562-2006-SUNARP-TR-L del 6 de setiembre de 2006 entre otras.



Ésta es una medida cautelar para futura ejecución forzada que resulta de la conversión del embargo en forma de intervención en recaudación a intervención en administración. El artículo 670 dispone que a pedido del titular de la medida, se puede convertir la intervención en recaudación - la que se dicta con la finalidad de embargar los ingresos de una empresa de persona natural o jurídica -, a intervención en administración. En esta última el administrador asume la representación y gestión de la empresa, siendo una de sus obligaciones el poner a disposición del Juzgado las utilidades o frutos obtenidos. Al asumir el cargo el administrador, cesan automáticamente en sus funciones los órganos directivos y ejecutivos de la empresa intervenida.

c) Una tercera posibilidad es la designación judicial de un administrador que no sea el administrador judicial de bienes regulado en los artículos 769 al 780 del Código Procesal Civil ni tampoco sea el regulado en los artículos 670 al 672 del Código Procesal Civil, esto es, que no tenga por objeto la futura ejecución forzada. A dicho efecto debe tenerse en cuenta que el artículo 629 del Código Procesal Civil contempla la medida cautelar genérica, estableciendo que además de las medidas cautelares reguladas en este Código y en otros dispositivos, se puede solicitar y conceder una no prevista, pero que asegure de la forma más adecuada el cumplimiento de la decisión definitiva.

En tal sentido, podrá designarse un administrador judicial de persona jurídica como medida cautelar en distintos procesos, administrador que tendrá las obligaciones y facultades que el juez señale.

7. En el presente caso, se solicita la inscripción del reconocimiento en vía de regularización de las directivas comunales para los periodos 2016-2018, 2018-2020 y 2022-2024, acordado en asamblea general extraordinaria de regularización del 17/7/2022.

Ahora bien, conforme a lo expuesto en el numeral que antecede, la designación de un administrador judicial puede tener distintas causas y finalidades, regulándose por distintas reglas tanto su designación como su conclusión, resultando claro que en una persona jurídica no pueden coexistir el administrador judicial y el órgano directivo elegido por la asamblea general puesto que dichas personas asumen la representación y administración de la persona jurídica.

Tenemos, entonces, que ambos actos resultan incompatibles entre sí.

8. En observancia de lo dispuesto por el numeral X³ del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha. De otro lado, el inciso d) del artículo 42 de la norma antes citada, establece que el Registrador tachará el título

³ **X. PRINCIPIO DE PRIORIDAD EXCLUYENTE**

No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha.

RESOLUCIÓN No. 131-2023-SUNARP-TR



presentado cuando existan obstáculos insalvables que emanen de la partida registral.

En tal sentido, la medida cautelar registrada en el asiento N000095 de la partida electrónica N° 21000278 del Registro de Personas Jurídicas de Cañete sí constituye un obstáculo insalvable para efectos de la inscripción del *título submateria*.

Conforme lo expuesto, **corresponde confirmar la tacha sustantiva formulada por el Registrador.**

En este sentido se ha pronunciado esta instancia en la Resolución N° 415-2017-SUNARP-TR-L de 24/2/2017.

9. Con relación al título N° 2395191-2022 indicado en la esquila de tacha como pendiente de inscripción, se tiene que revisado el Sistema de Información Registral (SIR), el mismo ha sido objeto de tacha sustantiva, habiendo caducado el asiento respectivo.

Corresponde dejar sin efecto este extremo de la tacha.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la tacha sustantiva formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de Cañete al título señalado en el encabezamiento y **DEJAR SIN EFECTO** el extremo referido al título pendiente de inscripción N° 2395191-2022, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA

Presidenta de la Primera Sala del Tribunal Registral

PEDRO ÁLAMO HIDALGO

ALDO RAÚL SAMILLÁN RIVERA