



CCLXV PLENO REGISTRAL

SESIÓN ORDINARIA - MODALIDAD PRESENCIAL

En sesión ordinaria presencial, en la oficina de SUNARP – Sede Central, ubicada en avenida Primavera N° 1878, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, a las 8:30 horas del día 19 de agosto del 2022, se reunieron los miembros del Tribunal Registral en Pleno con la participación de los vocales: Daniel Edward Tarrillo Monteza, quien actúa como presidente, Rosario del Carmen Guerra Macedo como secretaria técnica, Pedro Álamo Hidalgo, Gloria Salvatierra Valdivia, Beatriz Cruz Peñaherrera, Elena Vásquez Torres, Jesús Vásquez Vidal, Karina Figueroa Almengor, Nora Mariella Aldana Duran, Mirtha Rivera Bedregal, Luis Ojeda Portugal, Jorge Almenara Sandoval, Roberto Luna Chambi, Aldo Samillán Rivera, Luis Esquivel León y Walter Morgan Plaza.

Quórum e instalación:

Contando con la participación virtual de los 16 vocales del Tribunal Registral (titulares y suplentes), el presidente del Tribunal Registral, Daniel E. Tarrillo Monteza, declaró válidamente instalado el Pleno.

AGENDA:

VIERNES 19 DE AGOSTO DE 2022

- 08:15 a.m. Instalación.
- 08:30 a.m. **Inauguración del CCLXV Pleno del Tribunal Registral a cargo del Superintendente Nacional de los Registros Públicos.**
- Dr. Luis Longaray Chau.**
- 08:50 a.m. **Palabras a cargo del presidente del Tribunal Registral.**
- Dr. Daniel Edward Tarrillo Monteza**
- 09:00 a.m. **TEMA 1: Representante común para venta extrajudicial y/o adjudicación de bien mueble.**
- Ponente: Nora Mariella Aldana Durán.**
- 09:30 a.m. Debate del tema.
- 10:00 a.m. Conclusiones y votación.
- 10:20 a.m. **TEMA 2: Casos de apelaciones contra observaciones y liquidaciones para solicitar ampliación del plazo del asiento de presentación.**
- Ponente: Beatriz Cruz Peñaherrera**
- 10:50 a.m. Debate del tema.
- 11:20 a.m. Conclusiones y votación.



11:40 a.m. **TEMA 3: Transferencia de cuotas ideales en predios de titularidad de comunidades campesinas.**

Ponente: Aldo Raúl Samillán Rivera

12:10 p.m. Debate del tema.

12:40 p.m. Conclusiones y votación.

01:00 p.m. Almuerzo

02:00 p.m. **TEMA 4: Alcances de la legitimación extraordinaria para convocar a elecciones.**

Ponente: Luis Dandy Esquivel León

02:30 p.m. Debate del tema.

03:00 p.m. Conclusiones y votación.

03:30 p.m. **TEMA 5: Evaluación técnica de la subdivisión por regularización.**

Ponente: Luis Ojeda Portugal

04:00 p.m. Debate del tema.

04:30 p.m. Conclusiones y votación.

05:00 p.m. Fin de la sesión

VIERNES 19 DE AGOSTO

Siendo las 08:30 a.m. el Superintendente Nacional de los Registros Públicos Dr. Luis Longaray Chau inauguró el presente Pleno.

A continuación, el presidente del Tribunal Registral Dr. Daniel Tarrillo Monteza da inicio al Pleno y continúa con la agenda.

TEMA 1: Representante común para venta extrajudicial y/o adjudicación de bien mueble.

Ponente: Nora Mariella Aldana Durán.

PONENCIA

1. En la Ley N.º 28677 -Ley de Garantía Mobiliaria (**LGM**)¹ - se ha concentrado en un solo cuerpo normativo todas las prendas (ahora garantías mobiliarias)

¹ Cabe indicar que con fecha **10.9.2018** se publicó en el Diario Oficial El Peruano el **Decreto Legislativo 1400**. Este Decreto tiene por objeto regular el Régimen de Garantía Mobiliaria y el Sistema Informativo de Garantías Mobiliarias [SIGM], el mismo que sustituirá, a partir de su entrada en vigencia, al régimen de garantía mobiliaria a que se refiere la Ley 28677, Ley de la Garantía Mobiliaria; asimismo, con fecha 3.8.2019 se publicó el Decreto Supremo 243-2019-EF, que aprueba el Reglamento del citado Decreto Legislativo, sin embargo, este nuevo

preexistentes en el anterior régimen legal prendario, incorporando al mercado de las garantías mobiliarias todo tipo de bienes muebles, cualquiera sea su clase o condición, creando además un Registro Mobiliario de Contratos y un Sistema Integrado de Garantías y Contratos que funciona través de una base de datos centralizada para todo el país.

2. Es posible constituir garantía mobiliaria sobre uno o varios bienes muebles específicos, categorías genéricas de bienes muebles o sobre la totalidad de los bienes muebles del constituyente, sean presentes o futuros, corporales o incorporeales; además puede afectar bienes muebles ajenos. Asimismo, las obligaciones garantizadas pueden ser de cualquier naturaleza, propias o de terceros, presentes o futuras, determinadas o determinables, sujetas o no a modalidad. Además, resulta plausible que la garantía mobiliaria se dé con o sin desposesión del bien mueble.
3. Con relación a la constitución de la garantía mobiliaria, el artículo 19 de la LGM, señala que:

“El acto jurídico constitutivo de la garantía deberá contener como mínimo:
(...)
12. Identificación de los representantes a que se refieren los artículos 47, inciso 1, y 53, numeral 53.6, de ser el caso.
(...)”.

El artículo 47 al que hace referencia esta norma establece:

“Si es exigible la obligación garantizada, el acreedor garantizado puede proceder a la venta del bien mueble afectado en garantía mobiliaria en la forma establecida en los párrafos siguientes o en el acto constitutivo de la garantía mobiliaria. Excepcionalmente, si mediare pacto o la situación prevista en el inciso 6, se venderá el bien mueble con arreglo al Código Procesal Civil:
(...)”.

De aquí fluye con toda claridad que la regla general es que la enajenación del bien dado en garantía debe hacerse extrajudicialmente y solo excepcionalmente si mediare pacto o la situación prevista en el inciso 6) de la citada norma, el bien se venderá con arreglo al Código Procesal Civil.

Asimismo, agrega el artículo en comentario, numeral 1 que:

“1. En el acto constitutivo de la garantía mobiliaria se otorgará poder específico e irrevocable a un tercero para realizar y formalizar la transferencia del bien mueble afecto en garantía mobiliaria. **No se admite el pacto mediante el cual el propio acreedor garantizado sea el representante.** El poder no requiere inscripción distinta de la que contiene el Registro respectivo. Para estos efectos no resulta aplicable el segundo párrafo del artículo 153 del Código Civil ni el artículo 156 del mismo”.
(El resaltado en nuestro)

régimen recién entrará en vigencia a partir del día hábil siguiente del funcionamiento de la base de datos del SIGM, sistema que a la fecha no se encuentra implementado.

El mismo precepto es recogido en el numeral 53.6 del artículo 53 de la LGM:

“53.6. Al momento de pactarse la posibilidad de adjudicación del bien mueble afecto en garantía mobiliaria, las partes deberán otorgar poder específico e irrevocable a un representante común para que en caso de incumplimiento proceda a suscribir la documentación necesaria para la transferencia del bien mueble afecto en garantía mobiliaria. **En ningún caso el representante podrá ser el propio acreedor garantizado.** El poder constará en el formulario de inscripción y se inscribirá conjuntamente con el pacto. (...)”.

(El resaltado en nuestro)

Siendo ello así, **siempre que sea de aplicación la regla general**, (venta extrajudicial del bien), **será obligatorio que las partes otorguen el poder específico a un tercero para que realice y formalice la transferencia extrajudicial** del bien mueble afecto en garantía mobiliaria.

Las normas citadas establecen con claridad que **está impedido de ser nombrado como representante encargado de la realización y formalización de la venta extrajudicial o adjudicación del bien afectado en garantía el propio acreedor garantizado.**

Esta prohibición expresa, nos lleva a plantearnos la interrogante sobre qué ocurriría en el caso de que el acreedor garantizado fuera una persona jurídica y se designara como representante para la venta extrajudicial o adjudicación a un representante ya sea orgánico o voluntario de la persona jurídica acreedora. En dicho caso, la persona designada, ¿se encontraría bajo los alcances de la prohibición establecida en artículo 47 de la LGM?

4. Sobre dicha materia, en la resolución N.º 555-2016-SUNARP-TR-A se señala lo siguiente:

“(...)”

8. Ahora bien, toda persona jurídica es una entidad abstracta que para manifestar su voluntad requiere ineludiblemente de representantes. Según Ulises Montoya Manfredi "La sociedad como toda persona jurídica necesita valerse de persona física para expresar su voluntad tanto en lo referente a los actos de administración como de representación en relación con terceros". Es así que toda persona jurídica en la celebración de un acto jurídico determinado no interviene de manera directa sino, a través de representante.

En las sociedades mercantiles regidas por la Ley N° 26887, Ley General de Sociedades (LGS) estos representantes son los órganos sociales apoderados elegidos por aquellos.

De acuerdo a la prohibición contenida en el artículo 47, en ningún caso el acreedor garantizado puede ser a su vez el elegido para la venta extrajudicial del bien, pues el espíritu de esta norma es evitar el posible conflicto o contraposición de intereses producido por la venta del bien afectado con la garantía por parte del acreedor garantizado o sus representantes quienes incurren en riesgo de parcialidad en beneficio de su

representado encontrándose de esta manera el propietario del bien afectado con la garantía en una posición de desventaja.

9. En el caso de la representación voluntaria, ésta es la que otorga una persona a otra para que realice los actos jurídicos como si fuera ella misma. El desprendimiento voluntario de facultades por parte del representado para transmitir las a favor del representante se basa en la confianza, generada en muchos casos, por fuertes lazos de amistad existentes entre ambos, razón por la cual podemos concluir que al designarse como representante para la venta del bien al apoderado de una persona jurídica existiría un conflicto de intereses colocando en una situación de desventaja al deudor, que es lo que precisamente quiere evitar la disposición contenida en el citado artículo 47. Cabe añadir, que la norma es clara al indicar que el encargado de realizar y formalizar la transferencia del bien mueble afecto en garantía debe ser un «tercero», es decir, una persona que no es parte en la celebración del acto jurídico, a la cual no le deban afectar las consecuencias de este. Siendo que el elegido como representante para la venta del bien es representante voluntario del acreedor garantizado, este no constituye el tercero al que hace referencia la norma, pues las partes intervinientes en el acto de constitución de garantía son el deudor y el acreedor garantizado que es una persona jurídica y como tal no manifiesta su voluntad por sí misma sino a través de su representante (apoderado), el cual también es representante elegido para ejecutar la venta (...).

En el mismo sentido se ha pronunciado esta instancia mediante Resolución N° 433-2022-SUNARP-TR del 7/2/2022, entre otras.

5. La cuestión planteada relativa a si la prohibición establecida en el artículo 47 de la Ley 28677 también resulta extensiva a los representantes de la persona jurídica acreedora, fue objeto de análisis por el Pleno del Tribunal Registral en la sesión celebrada el 1/4/2016 (Pleno 148°).

En dicha sesión se discutió si una persona que conforme a la partida registral es representante del acreedor garantizado puede ser designado para ejecutar la venta extrajudicial del bien afectado con la garantía. La cuestión fue llevada a Pleno por Andrea Gotuzzo Vásquez, vocal de la Cuarta Sala, con el objeto de apartarse del criterio asumido en las **Resoluciones n.ºs 619-2012-SUNARP-TR-A y 625-2012-SUNARP-TR-A** que señalaban lo siguiente:

VENTA EXTRAJUDICIAL

“Conforme el segundo párrafo del artículo 47 de la Ley 28677, Ley de Garantía Mobiliaria, están impedidos de ser nombrados como representantes encargados de la venta extrajudicial del bien afectado en garantía, el o las personas en cuyo favor se constituyó la misma. Dicha prohibición también resulta extensiva a los representantes legales de la persona jurídica en el supuesto que el acreedor garantizado tenga esta condición, pues el espíritu de esta norma es evitar el posible perjuicio ocasionado al propietario del bien garantizado producto de la venta arbitraria del bien efectuada por el acreedor o por persona vinculada a este”.

6. Los fundamentos de la ponencia presentada en dicho Pleno fueron los siguientes:
- De acuerdo al artículo 19 de la LGM, uno de los requisitos mínimos que debe contener el acto jurídico constitutivo de la garantía mobiliaria, es la forma y condiciones de la

ejecución del bien mueble afectado por dicho gravamen. Sobre el particular, la LGM admitió la posibilidad de vender el bien extrajudicialmente e incluso ser adjudicado a favor del acreedor, para ello, las partes deben valerse de un tercero, designado de común acuerdo; no obstante, estableció una prohibición en relación a este tercero. Así, cuando se trata la venta extrajudicial, el inciso 1 del artículo 47 de la LGM señala lo siguiente:

“[...]”

En el acto constitutivo de la garantía mobiliaria se otorgará poder específico e irrevocable a un tercero para realizar y formalizar la transferencia del bien mueble afecto en garantía mobiliaria. **No se admite el pacto mediante el cual el propio acreedor garantizado sea el representante.** El poder no requiere inscripción distinta de la que contiene el Registro respectivo. Para estos efectos no resulta aplicable el segundo párrafo del artículo 153 del Código Civil ni el artículo 156 del mismo [...] [el destacado es nuestro].

El mismo precepto es recogido en el numeral 6 del artículo 53 de la LGM:

53.6. Al momento de pactarse la posibilidad de adjudicación del bien mueble afecto en garantía mobiliaria, las partes deberán otorgar poder específico e irrevocable a un representante común para que en caso de incumplimiento proceda a suscribir la documentación necesaria para la transferencia del bien mueble afecto en garantía mobiliaria. **En ningún caso el representante podrá ser el propio acreedor garantizado.** [...] [el destacado es nuestro].

- La regla es clara, no puede admitirse que el ejecutor de la garantía sea el propio acreedor garantizado. Sin embargo, cuando el acreedor es una persona jurídica la aplicación de esta regla no es tan pacífica como se cree. En casos similares, la Quinta Sala incluyó en la prohibición legal antes reseñada -por interpretación extensiva- a los representantes de la persona jurídica. Según se explica, existe un evidente conflicto de intereses cuando quien participa como el tercero comúnmente designado por las partes, en realidad es apoderado del acreedor, porque razonablemente podría parcializarse por él, quedando así desprotegido el propietario del bien garantizado. Agrega que el espíritu de la norma es evitar el posible perjuicio ocasionado a este último, producto de una venta arbitraria del bien efectuada por el acreedor o por persona vinculada a él.
- Sobre el particular es preciso acotar que compartimos la lógica de la resolución antedicha respecto a que la prohibición legal prevista en los artículos 47, inciso 1 y 53, numeral 6 de la LGM, cuando el acreedor de la garantía es una persona jurídica, alcanza a sus representantes, pero únicamente a sus representantes que intervienen en el acto constitutivo de la garantía.
- Recuérdense que hace algunos años atrás este Tribunal acogió la denominada teoría del órgano para explicar la actuación de los *administradores* de las personas jurídicas, vale decir, de las personas naturales que al interior de la persona jurídica cumplen una labor de gestión y, ante los terceros con quienes celebra diversos actos jurídicos, la función de representación del ente corporativo. De modo que el Registro no cuestionó la celebración de todo tipo de actos jurídicos por parte del gerente general y los directores del ente, *en su nombre*, porque siendo aquellos sus órganos en realidad la que contrataba era la misma persona jurídica. Queda claro que esta unificación entre la persona natural y la jurídica, en realidad es ficta, como dijimos, es solo para explicar

la actuación del ente ideal a través de las personas físicas. En ningún modo se genera una confusión entre las esferas patrimoniales de estos dos sujetos de derechos.

- Ciertamente, en aquellos casos, del título no se advertía que los terceros designados comúnmente por las partes eran representantes de persona jurídica acreedora: dicha información fue obtenida del estudio de la partida registral de esta última. Al respecto, estimamos que tal examen fue impertinente, toda vez que lo que se debió evaluar en dicho folio personal fue la representación de la persona interviniente en nombre de la acreedora de la garantía, conforme lo ordena el inciso g)² del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos. Resulta excesivo calificar la partida registral del acreedor garantizado para descartar la vulneración de la prohibición prevista en el artículo 47, inciso 1 y 53, numeral 6 de la LGM, porque de admitirse, en virtud del principio de igualdad, en los casos que el acreedor sea persona natural, también tendría que examinarse si en el Registro de Mandatos y Poderes, a nivel nacional, existe un poder inscrito que lo vincule con el representante común encargado de la ejecución de la garantía y así no vulnerar aquella norma prohibitiva.
- Bajo el criterio analizado, nos preguntamos qué pasaría si el tercero fijado de común acuerdo por el deudor y acreedor de la garantía para ejecutarla fue representante de este último, pero actualmente consta que su poder ha sido revocado (si el acreedor es persona natural) o ha cesado en sus funciones (tratándose de administradores cuando el acreedor es una persona jurídica). En estricto, ya no existe un vínculo jurídico que ligue a estos ex representantes con su representado, sin embargo, existe la posibilidad que aquellas personas no sean imparciales. En este supuesto, ¿quién podría descartar el conflicto de intereses? Por lo tanto, consideramos que la aplicación de la prohibición legal comentada a los representantes de la persona jurídica tiene que ser objetiva, es decir, que se desprenda del propio título que el tercero designado por las partes es representante de la persona jurídica acreedora.

Recordemos que la ley que establece excepciones o restringe derechos no se aplica por analogía, de conformidad con el artículo IV del Título Preliminar del Código Civil.

En dicho Pleno se sometió a votación la siguiente propuesta:

Representante común para la venta extrajudicial y/o adjudicación del bien mueble

La prohibición legal contenida en el inciso 1 del artículo 47 y numeral 6 del artículo 53 de la Ley de Garantía Mobiliaria únicamente se refiere al acreedor o a los representantes para que actúen en representación de este. No corresponde a las instancias registrales verificar si la persona designada para celebrar la venta extrajudicial y/o adjudicación del bien mueble afectado tiene alguna vinculación con el acreedor.

7. En el debate se añadieron otros argumentos:

² 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:

[...]

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.

- No debemos llegar a un intervencionismo excesivo. No estamos hablando de una designación unilateral que hace el acreedor sino una designación que hacen ambas partes. Si ambas partes designan a una persona no se puede evaluar la imparcialidad. Ahora se está hablando de un representante orgánico de la persona jurídica acreedora y mañana también podría decirse veo los apellidos y son los mismos y es su hermano ¿un hermano puede ser imparcial? Nosotros tenemos que respetar a las partes en su autonomía al celebrar un contrato. Ellos han elegido a esta persona porque consideran que es la idónea. La ley - el único límite que pone -, es que no sea el acreedor, no debemos ampliarlo a otros supuestos no previstos.

- Conforme a la posición contenida en la resolución N.º 555-2016-SUNARP-TR-A si el acreedor es un banco tendríamos que verificar que esta persona no sea apoderado del banco, en partidas del registro de Personas Jurídicas que tienen cientos de asientos. Si el acreedor fuera persona natural se tendría que buscar en el índice de Mandatos y Poderes de cada Oficina Registral - pues no hay registro nacional aún -, para ver si el representante designado es también apoderado del acreedor.

- Tenemos que enfocarnos en el tema de la calificación. En el caso concreto del representante común designado lo que se debe verificar es que dicho representante no sea el acreedor. Esto significa que se tendría que evaluar en el caso de las personas jurídicas acreedoras, si quien interviene en su nombre en el acto constitutivo de la garantía es el mismo representante que se designa para la formalización de la transferencia del bien dado en garantía. No existe sustento para revisar toda la partida de la persona jurídica acreedora para ver si el representante común designado tiene un tipo de vinculación con la acreedora.

8. La propuesta señalada fue sometida a votación, de la que resultó que la mitad de los vocales votaron a favor y la otra mitad, en contra.

Al no aprobarse ningún acuerdo (pues hubo empate) se señaló que tendría que seguirse el criterio asumido en las **Resoluciones n.ºs 619-2012-SUNARP-TR-A y 625-2012-SUNARP- TR-A.**

Como puede apreciarse, no llegó a aprobarse por el Pleno un criterio vinculante respecto a dicha materia. Sin embargo, al no haberse aprobado la propuesta de la ponente que pretendía apartarse del criterio existente en las mencionadas resoluciones de la Sala de Arequipa, debía emitirse resolución en ese mismo sentido.

9. Debe añadirse que el artículo 36 de la LGM, que regula la calificación registral, dispone expresamente que la calificación de legalidad así como la validez del acto inscribible y la capacidad de los otorgantes por parte del Registrador se limitará únicamente a lo que se desprenda del contenido del Formulario de Inscripción y su certificación. La norma añade que el Registrador deberá calificar la representación invocada, de ser el caso.

En la parte final el artículo 36 establece que cuando el Registrador incumpla con alguna de las disposiciones previstas en este artículo, incurrirá en falta administrativa y, en consecuencia, será susceptible de ser sancionado.

En tal sentido, no cabe extender la calificación de los impedimentos del representante a documento distinto al propio documento en el que consta la constitución de la garantía.

Conforme a lo expuesto, propongo el siguiente criterio:



Representante común para la venta extrajudicial y/o adjudicación del bien mueble

La prohibición legal contenida en el inciso 1 del artículo 47 y numeral 6 del artículo 53 de la Ley de Garantía Mobiliaria únicamente se refiere al acreedor o a quien lo representa en el acto constitutivo de la garantía mobiliaria. No corresponde a las instancias registrales verificar si el representante designado para celebrar la venta extrajudicial y/o adjudicación del bien mueble afectado es representante orgánico o voluntario del acreedor conforme al Registro de Personas Jurídicas o representante conforme al Registro de Mandatos y Poderes, o si tiene alguna vinculación de parentesco, conyugal o de cualquier naturaleza con el acreedor.

El **presidente del Tribunal Registral** agradece la participación de la Dra. Mariella y da inicio al debate:

Si bien es cierto, lo que dice Mariella es cierto, también es pertinente la pregunta ¿qué pasa cuando el representante, esta persona encargada de la venta extrajudicial, sea un representante del mismo banco, o un representante de la persona natural o jurídica? ¿qué pasa si esta representación es evidente?

Eso también podría yo lanzar como idea. Es cierto que la partida de los bancos es de cuatro mil (4000) páginas, pero también hay que tener en cuenta que hay un índice de apoderados por verificar que justamente ha sido elaborado por la misma SUNARP.

La **vocal Rosario Guerra** señala:

Buenos días, sí comparto la posición que está planteando Mariella y respecto a lo que estás comentando, cuando se dio el tema de garantía mobiliaria y estábamos en la comisión técnicamente, lo que quedó claro es que la tramitación se hace en el formulario. Una de las razones por las cuales se derogó la prenda, en aquel momento, eran técnicamente los problemas de la institución, eso es lo que ha indicado la norma - que algunos consideran que no debieron derogarse del Código Civil la prenda, porque el problema no estaba realmente en la constitución de la garantía-. El gran problema no está en registros realmente, es en la ejecución, pero como nosotros tenemos, tanto la primera como segunda instancia, esa idea calificadora de legalidad, hemos sido plausibles.

Considero que siempre queremos ir más allá, la rama es clara, la calificación que se hace a la garantía mobiliaria está contenida en el Registro. Entonces, estoy de acuerdo hasta este último punto, es decir, el caso donde era evidente que Daniel Tarrillo era el representante de la empresa "x", de derecho propio como persona, entonces, ese es el nivel porque está en el formulario, yo no tendría que indagar en otro lado. O sea, yo creo que la posición que está planteando Mariella es lo que va descrito de acuerdo a la ley de garantía mobiliaria y sí estoy de acuerdo.

El **vocal suplente Luis Esquivel** señala:

Buenos días con todos. También comparto la postura que la doctora Aldana ha sustentado, sin embargo, quiero hacer algunas atinencias. Respecto al pacto comisorio, sabemos que hay una prohibición en la ley de garantías mobiliarias. La ponencia me lleva a reflexionar sobre el tema del grupo de empresas (grupos empresariales), que son estos conglomerados de personas jurídicas que están vinculadas, cuyos vínculos no podemos reconocer registralmente, pero operan en el mercado. En algún momento se hizo esta pregunta: ¿Qué pasaría si alguna de estas empresas nombra como representante a otra empresa que es del mismo grupo? Hay

una vinculación empresarial, por ejemplo. Entonces, el sustento de la ponencia me ha parecido impecable, en el sentido de que nosotros no debemos buscar vinculaciones cuando se designa a un representante que es una persona distinta al acreedor en el acto jurídico constitutivo de la garantía mobiliaria, pues basta el reconocimiento en este acto de quien es el acreedor, el deudor y el representante.

Lo que la ley te dice: esa persona (ese acreedor) no puede ser a su vez representante, entonces hay una distinción del sujeto, por eso, si estoy todavía con la duda, respecto a ese último supuesto, me parece muy razonable que nosotros no busquemos vinculaciones, porque eso no lo señala la ley. No establece la ley a que nosotros tengamos que buscar si es apoderado, representante, integrante del órgano directivo o si forma parte del grupo empresarial. Esa averiguación no corresponde hacer a las instancias registrales. Más bien, nosotros estaríamos ampliando esa prohibición normativa, lo cual no es correcto.

Por lo demás, no sé si le podríamos agregar a la última parte de la propuesta lo de la «vinculación empresarial», por ejemplo, para eliminar este tema del grupo de empresas. Sí pongo a debate la parte que se refiere textualmente a lo siguiente: «o a quién la represente del acto constituyente de garantía mobiliaria», creo que debe referirse únicamente al acreedor.

Quisiera saber si podríamos debatirlo, aunque el último caso que ha planteado creo que no se va a dar. No he visto garantías mobiliarias donde el representante de la persona jurídica a su vez lo designen como representante. No he visto eso, le soy sincero, casuísticamente es casi improbable, pues siempre es otra persona, pero podría darse digamos en un plano teórico, pero dado que estamos bajo la interpretación que no debemos buscar vinculaciones con sujetos distintos tampoco podría existir ningún problema porque sería como el contrato consigo mismo, ambas partes estarían permitiendo o facultando a ese representante para que pueda contratar, digamos haciendo una semejanza desde el punto de vista teórico, pero por lo demás estoy de acuerdo.

La **vocal Mariella Aldana** señala:

Estoy de acuerdo con la propuesta en cuánto a incluir la vinculación empresarial, por si de repente alguien dijera está vinculado, son el mismo conglomerado, son el Interbank con Plaza Vea, algo así, por si acaso para evitar esa limitación. Ahora, en cuánto al otro tema que planteas es una posibilidad, estrictamente como tú bien dices son los sujetos de derecho del Perú, una cosa es el acreedor, persona jurídica y otra cosa es la persona que lo representa que en teoría no había inconveniente al nombrarlo, digamos no violaría la ley, porque no es el mismo acreedor, es otra persona, una persona natural, sin embargo, sí creo que allí te haría cerrar demasiado los ojos, estando en el mismo documento, tú como acreedor representado designado como representante.

En realidad no violaría la ley, pero yo creo que eso, como tú bien dices, tal vez es muy probable que te preocupe, pero si se presentara, yo creo que no podrías hacer algo, pero eso es bien negativo, ortodoxo y pegadísimo a la letra, se diría bueno, son personas diferentes, debería permitirse, pero a veces así se hace, ya demasiado pegado a la letra en el sentido de no calificar un tema que se entiende en el propio formulario, como dice la norma mi calificación se limita a lo que está en el formulario y en el formulario está que esta persona jurídica por ahora es representada por Juan y el hijo de Juan va a ser el representante que va ejecutar poco o demasiado, pero ideal no es.

El **vocal suplente Jesús Vásquez** señala:



Buenos días con todos, sí, con respecto a la posición, estoy de acuerdo, pero hay algunas precisiones, tenemos que reconocer que este representante formalmente es un representante del constituyente de la garantía, pero que va a trabajar y va a estar vinculado a los intereses del acreedor, por eso mismo que es un apoderado que tiene un poder permanente y ya luego revocable, o sea, sujeto a la reglamentación (artículo 1153 del Código Civil), por eso la ley lo excluye del Código Civil y por eso mismo siempre es inevitable que el representante para la ejecución extrajudicial o para la ejecución del pacto comisorio si se da, siempre está vinculado, eso es innegable, si se da.

Normalmente el representante es el abogado del acreedor que ha redactado los documentos porque al momento que se redactó la ley se omitió un dato en la realidad que cuando se entiende una relación de garantía es una relación negociablemente desequilibrada, del lado del deudor hay desequilibrio de poder negociar, quien pone las condiciones siempre es el acreedor, lamentablemente ese tema no se analizó en su momento cuando se aprobó la ley de la garantía mobiliaria y ha sido muy criticado por la doctrina y claro ha generado muchas situaciones, podríamos decir de indefensión por parte del lado más débil de esta relación, pero creo que la ley está dada, digamos está en proceso de derogación desde hace dos años, cuando se emitió el decreto legislativo 1400 porque por lo menos ahora nos llega a nosotros el acto constitutivo de la garantía mobiliaria, en el nuevo sistema lo que simplemente llega es una comunicación electrónica redactada por un tercero autorizado que no es el acto constitutivo y ese tercero autorizado inclusive tiene poder para designar al representante con poder irrevocable, o sea hay un diseño en el decreto legislativo 1400 peor que el actual, habría que ser conscientes también de eso, pero regresando a este tema, yo sí estoy de acuerdo con la posición porque en realidad siempre ese sujeto, ese representante, es un sujeto que está vinculado a los intereses del acreedor porque es el que va a ejecutar la garantía a refinanciamiento del acreedor ante el escenario del incumplimiento.

Efectivamente, en el momento de la constitución de la garantía y eventualmente la ejecución extrajudicial que se va a dar habría que verificarse que no sea una persona simplemente. Independientemente de que está persona haya sido o pudiese ser un representante del acreedor porque es una situación normal, lo que sucede acá es que ley te exige que sea una persona diferente al acreedor porque este representante va con una responsabilidad personal porque el que cosa va a calificar va a calificar los antecedentes en primer lugar y va a trabajar a requerimiento del acreedor y entonces lo que la ley exige es que haya un sujeto un tercero que eventualmente va tener a asumir la responsabilidad, no puede ser el mismo acreedor obviamente. Básicamente por un tema de vinculación, de hecho siempre va a estar vinculado.

Ahora, lo que sí sería una precisión, sería con respecto al tema conyugal porque por ejemplo en la ejecución del caso del pacto comisorio, independientemente de que estemos de acuerdo en que se haya permitido en la ley de la garantía mobiliaria el pacto comisorio de la apropiación unilateral, del bien en pago que estaba restringido para la venta, para la figura de hipoteca común hasta ahora, porque hay figuras nuevas de hipoteca que ya permiten el pacto comisorio, hipoteca inversa, pero que pasa con el pacto comisorio cuando el acreedor siendo una persona natural está casada y ese bien va a ser apropiado a favor de esa persona, esa persona está casado y quién interviene como representante en la venta es su cónyuge, su esposa o esposo, entonces por ahí creo que sí podría haber una restricción por el hecho de sociedad de gananciales porque en el momento del que el representante que es el cónyuge ejecute, buena cuenta va a ser a favor de su régimen porque va a ingresar a su patrimonio entonces yo creo que sí retiraría esa palabra de cónyuge.



El **vocal suplente Jorge Almenara** señala:

Buenos días con los presentes, yendo un poco a lo que era la resolución de Arequipa de ese entonces, para ponernos en contexto, he conversado con Mariella y es muy probable que estas posiciones que vamos cambiando, direccionando, yendo más allá de lo que es pro inscripción y pro usuario.

Yo me voy un poco a lo que es el derecho en sí, el derecho en discusión fue creado para ver temas de créditos, para que la economía se desenvuelva y por tanto para crear herramientas necesarias para que el acreedor pueda asegurar la devolución de ese crédito que está dando, en ese sentido es entonces que el derecho fue creado para el acreedor.

En ese sentido, la ley de garantía no se aleja de él. No podemos hablar de una protección al deudor o decir que el deudor es la parte más débil, no lo es. Lo que debemos ver es el sentido de la norma, en ese entonces la sala de Arequipa era precisamente la que interpretaba esta norma asumiendo al deudor como es la parte más débil y creo que en ese entonces dos registradores pensaban de esa manera y que por tanto si la norma dice ese sentido, debemos interpretarlo. Si hay un representante del acreedor no debería de intervenir como representante.

En ese sentido, es que nosotros le podemos poner límites a la autonomía de la voluntad y creo que la posición que adoptaba al inicio era eso.

Debemos argumentar y no analizar como bien se ha visto partidas de partidas a nivel nacional para efectos de ver o no si es su representante, también respecto de la intervención de los representantes del acto jurídico constitutivo, sigue siendo importante aclarar esa posición y bien también lo dijo Mariella, en el sentido de que, si estoy actuando como representante del acreedor es muy evidente que si soy el representante del acreedor en el mismo acto jurídico lo voy a mandar de representante como un garante para que ejecuciones la garantía ¿no? en ese sentido también estoy conforme con la propuesta a efectos de que se rectifique lo que corresponde a la anterior posición y también con respecto a lo que mencionó Jesús Vidal, podríamos también hablar sobre una vinculación personal para no caer en una vinculación de parentesco o conyugal, una vinculación personal empezaría por el acreedor y ya en su caso se verá el análisis si hay alguna representación.

El **vocal Luis Ojeda** señala:

Buenos días, definitivamente el derecho evoluciona, las figuras jurídicas también evolucionan y hay que ir de acuerdo a esos cambios como ha mencionado también los Doctores que me han antecedido, en este tema se adoptó una posición un poco rígida ante el acceso de ciertos actos. Me parece bien que hay que facilitar la inscripción y vamos de la mano con lo que establece la modificación del artículo 2011 del Código Civil. Lo que sí no me parece es que la variemos totalmente cuando la misma norma lo que quiere evitar es que el mismo acreedor se convierta en el protagonista al momento de ejecutar la garantía, por eso es que dice que el mismo acreedor no puede ser designado como representante de ambas partes.

Ahora bien, ¿quiénes o a través de quién interviene una persona jurídica? A través de sus órganos de gobierno, ya que, los representantes orgánicos son los que prestan la voz de esta persona jurídica, aparte de eso, hay representantes voluntarios, no hay ningún inconveniente en que dos o más personas designen un apoderado en común para ciertas situaciones, en ese contexto, yo creo que la propuesta, no debería abrirse totalmente a cualquier tipo de representante, creo que debemos mantener la restricción

en cuanto a lo que son representantes orgánicos, los que son representantes orgánicos no podrían o no deberían ser designados representantes, me parece que, esta restricción sí debe mantenerse, en cuanto a los representantes voluntarios no hay ningún problema que las partes designen al mismo representante, siempre y cuando sea voluntario, que haya siempre la manifestación de la voluntad en ese sentido.

Entonces, creo que la propuesta debe ir hacia eso, o sea, simplemente limitar que el representante orgánico pueda ser, a su vez, designado como representante para efectos de ejecución y creo que la propuesta no debería establecer tantos candados en sentido inverso, sino hacerlo un poco más corto, sencillo, yo creo que si dejamos que la posición legal contenida en el artículo 1 del artículo 47 y el numeral 6 del artículo 56 de la ley de garantía mobiliaria, únicamente se refiere al acreedor por su representante orgánico y a quien lo represente en el acto constitutivo de la garantía mobiliaria, todo lo demás creo no debería de ir porque ya estamos diciendo solamente o únicamente es cuestión de calificar ese aspecto, todo lo demás no tendría por qué calificar y ahí ya no entramos a analizar si es voluntario, cónyuge, vinculado o no, simplemente estamos diciendo de quién sí no puede, los demás si pueden.

La **vocal Mariella Aldana** señala:

Con respecto a la propuesta de Jesús de excluir a los cónyuges de la prohibición. ¿Lo que quiere decir es que no deberían ser nombrados cónyuges?

El **vocal suplente Jesús Vásquez** señala:

Por ejemplo, el acreedor es una persona que está casada y el representante es su cónyuge, entonces tomando cuenta de que ese cónyuge va a intervenir en el acto, va a entrar esta situación en su propio patrimonio por el tema de la sociedad de gananciales, por eso quería referir esa palabra cónyuge o en todo caso, simplemente dejarlo tal cual está, pero como un punto donde dice mandatos y poderes, claro creo que el problema que se ha presentado es que deniega el acto constitutivo de la garantía mobiliaria y el registrador verifica si el representante, es un representante encargado de la venta o voluntario del acreedor y lo observa porque se mete a ver la partida de la persona jurídica, creo que eso sí me parece totalmente indebido, porque el representante por más que sea un representante voluntario de la persona jurídica, él cuándo asume la función de representante en ese acto de la constitución, lo hace a título personal, no lo hace, no va a ejecutar las actividades que el mismo comienza en nombre de él, el acreedor, también lo hace digamos en nombre del propietario constituyente.

La **vocal Mariella Aldana** señala:

Nos hace recordar tu propuesta, creo que nosotros como actores registrales no podemos estar añadiendo menciones o requisitos que la ley no ha puesto, la ley solamente ha restringido como representante al propio acreedor garantizado. En segundo lugar, volvemos a lo anterior, no hay que designar a una persona como acreedora que puede ser como representante a una persona que también está vinculada al acreedor. La cónyuge es una persona vinculada, pero no está prohibida por la ley de ser designada. Son dos personas diferentes y aun cuando conformen como sociedad conyugal un patrimonio autónomo eso no está prohibido por la norma, o sea creo que debemos evitar el ampliar restricciones porque si ya incluimos en las prohibiciones a la cónyuge, también podríamos incluir a la conviviente o el conviviente porque también conforman un patrimonio autónomo, una sociedad de gananciales.

Entonces se nos amplían un invento nuestro por decisión nuestra que no me parece correcto, o sea, pensemos nosotros lo que queremos nosotros es que el país avance y el país avanza con gente y en realidad es la gente más humilde, la gente que menos

tiene, la que no tiene inmuebles, la que puede dar en garantía sus bienes muebles, nosotros ponemos traba, cuando más se traba el régimen de garantía, menos créditos hay y menos créditos menos movimiento, si nosotros ponemos tantas trabas no vamos a avanzar y no creo que el papel del Registro sea poner trabas al representante que han designado ambas partes.

En cuanto a la propuesta de Luis Ojeda de que la restricción no alcance al representante voluntario de las personas jurídicas, pero que sí alcance a los representantes orgánicos, está más o menos en la misma línea, entonces seguimos poniendo restricciones que la ley no puso y que las personas que participan en este mercado de garantías, o sea tienen que estarse imaginando si se va o no poder el registro porque de repente a uno de los vocales se le ocurrió esto o esto al otro, o sea, no es así, en una de las observancias se supone que tenemos una ley que nos da reglas claras y sobre estas reglas claras hay un mercado y un país, pero no en base a lo que personalmente a cada uno nos parece.

La **vocal Beatriz Cruz** señala:

Buenos días con todos, respecto al tema tratado en el pleno, estoy de acuerdo con la postura y la ponencia de la doctora Mariella, sin embargo, me queda una duda que va más o menos orientada a la duda del doctor Esquivel. Si estamos estableciendo que la prohibición señalada por la ley de garantía mobiliaria se refiere únicamente al acreedor y por lo tanto a nosotros como instancias registrales no nos corresponde verificar el tema de la vinculación o si el representante ya sea orgánico o voluntario del acreedor, justamente está vinculado con este tema de la prohibición de la ley de la garantía mobiliaria, no me queda claro extender el ámbito de dicha prohibición a quien lo representa en el acto constitutivo, porque creo que debemos diferenciar las esferas jurídicas, por un lado estamos hablando del acreedor en este caso ya sea persona jurídica o persona natural que está debidamente representada en el acto constitutivo, esta es una esfera jurídica y por otro lado, establecer que la prohibición también está vinculada a quien lo represente en el acto constitutivo.

Considero que en este último caso, estaríamos ampliando el ámbito de aplicación de la norma, la prohibición, es decir, hacia otra esfera jurídica que sería el representante de este acreedor, ya sea, persona jurídica o persona natural; por lo tanto, sí estoy de acuerdo con la ponencia de Mariella, sin embargo, yo restringiría la propuesta o el criterio a aprobarse con relación a la parte correspondiente de que la prohibición también alcanza a quien lo representa en el acto constitutivo de la garantía mobiliaria. Creo que ya en la segunda parte de la propuesta, en donde se señala que a las instancias registrales no nos corresponde verificar dicho aspecto, justamente este tema de la vinculación creo que ahí ya estaría enmarcado. Así, no podríamos extender el ámbito de aplicación de esta prohibición normativa a quien representa al acreedor en el acto constitutivo porque justamente no estamos hablando de la misma esfera jurídica, o sea no es la persona jurídica o la persona natural que es el acreedor de la garantía mobiliaria, sino, más bien, es quien lo representa y creo que más o menos yendo por la postura de Jorge Almenara, si ya las partes se han puesto de acuerdo dentro de su libertad y su autonomía de la voluntad de señalar quién va a ser el representante y esto está referido a otra esfera jurídica, me parece que no nos corresponde ampliar los efectos de la prohibición normativa, por lo demás sí estoy totalmente de acuerdo con la ponencia, solamente con esta atinencia que yo sí me animaría por quitarle esta pequeña colita al criterio a aprobarse.

Propongo la sumilla siguiente:



Representante común para la venta extrajudicial y/o adjudicación del bien mueble afectado con garantía mobiliaria

No corresponde a las instancias registrales verificar si el representante designado para celebrar la venta extrajudicial y/o adjudicación del bien mueble afectado con garantía mobiliaria es representante orgánico o voluntario del acreedor conforme al Registro de Personas Jurídicas o representante conforme al Registro de Mandatos y Poderes, o si tiene alguna vinculación de parentesco, conyugal, empresarial o de cualquier naturaleza con el acreedor.

La **vocal Rosario Guerra** señala:

Solamente para redondear el tema, nosotros siempre debemos ver con la idea la norma y que ha pasado con el sistema de las garantías mobiliarias ¿Por qué se derogaron las prendas y por qué se mandó un sistema de garantías y en qué contexto se dio? La propuesta actual era la propuesta inicial, o sea siempre se quiso prescindir de la calificación registral, se propugnó un sistema casi igual al de ahora, fue el Registro y a través del Superintendente de ese entonces que se hizo todo lo posible para que la ley 28677 salga como salió, o sea, que haya una mínima posibilidad de calificación y la gente involucrada en ese tema han vuelto a proponer el cambio porque ven que no ha resultado y ¿porqué no ha resultado? por problemas como este, no nos damos cuenta porqué se dio la norma, sí me da mucha pena, sinceramente, por ser parte de la comisión del reglamento de la garantía mobiliaria, sentí que realmente no merecía que las prendas de aquel entonces sufrieran lo que han sufrido ahora, yo todavía tengo la esperanza de que se derogue el Decreto Legislativo N° 1400 y que mantengamos esta ley porque realmente en esa norma todos los que estamos en el sistema registral no consideramos que sea parte del sistema una “no calificación” como la que se propone en el 1400 y más aún, más cargada o sea totalmente fuera de lugar y me parece que poner más cosas de lo que dice la norma es darle la razón a quienes han querido derogar la ley de garantías mobiliarias, eso es lo que quiero poner en la mesa que cuando busquemos una interpretación a una norma, busquemos las razones por las cuales se dio, esa es una norma que está a punto de morir y está en nosotros registrar esa norma, a la SUNARP nos han dado una tarea grande que ojalá como dice Mariella, la 1400 mejor que no salga, demos esa oportunidad a la ley 28677 que siga adelante.

La **vocal Elena Vásquez** señala:

Buenos días. Sobre este tema, estoy de acuerdo con Beatriz, la verdad esa es mi postura, este tema más que interpretar la ley debemos verlo en el ámbito de la calificación registral de los títulos en el registro, de la calificación de la garantía mobiliaria. Los alcances de la calificación como dijo Mariella, siempre es un tema en debate, si ustedes se dan cuenta y hacen una consulta de los plenos, de los acuerdos, los precedentes, el tema de los alcances de la calificación, es trascendental. Siempre nos estamos preguntando todos los días, hasta dónde debe extenderse en cada acto la calificación, dónde termina. Por el principio de legalidad uno podría extenderse a todo el universo de las leyes, pero no debemos olvidarnos del rol del Registro, o sea, sí aplicar el principio de legalidad, pero sin olvidar nuestro rol ¿cuál es nuestro rol? Inscribir actos y contratos para que estos se publiciten y ¿se publiciten para quién? para los terceros, es decir, los terceros tienen que tener la garantía para saber exactamente lo que se ha publicado y lo que le va a ser oponible con certeza. Entonces, yo creo que teniendo ese marco apoyo la postura de Beatriz, y yo pienso que la propuesta debería ser no corresponde, de frente, no corresponde a las instancias registrales verificar si el representante designado para celebrar la venta extrajudicial y/o adjudicación del bien mueble afectado con garantía mobiliaria es representante orgánico o voluntario del acreedor conforme al Registro de Personas Jurídicas o representante conforme al Registro de Mandatos y Poderes, o si tiene alguna vinculación de parentesco, conyugal,



empresarial o de cualquier naturaleza con el acreedor. Esto es lo que debemos regular, nosotros no podemos decir, la prohibición legal en un texto, o sea, no somos reguladores de normas, sino, somos reguladores de nuestra calificación, entonces por eso, estoy totalmente de acuerdo con la propuesta de Beatriz.

El **vocal Roberto Luna** señala:

Buenos días a todos, bueno yo también coincido con la propuesta de la doctora Beatriz. Simplemente es una sugerencia, de que la primera parte de la propuesta, ya no tendría sentido de que se mantenga porque eso ya está en la ley.

El **presidente del Tribunal Registral** señala:

¿Estás de acuerdo Beatriz con la propuesta?

La **vocal Beatriz Cruz** señala:

Sí

La **vocal Mariella Aldana** señala:

El tema es que definitivamente no tengamos que verificar que el representante no sea primo ni suegro amante ni nada de eso. Ahora la propuesta, en que miremos el formulario, en realidad puedo aceptarla, me parece un poco extrema, pero lo que quiero es que ya no denegemos la norma, si por ese tema del formulario no se va a cambiar de criterio, lo que creen varios que no se han manifestado, que sí creen que sí está en el formulario es el representante figurando como representante del acreedor, no tengo problemas con la propuesta de Beatriz.

La **vocal Beatriz Cruz** señala:

Yo estaba pensando primero votar por el criterio, es decir, si están de acuerdo con el criterio de Mariella en el sentido amplio de que no corresponde calificar, eso quiere decir que están en contra de la postura de las resoluciones de Arequipa y digo votar por el criterio porque he escuchado que algunas personas sí están a favor de la resolución antigua de Arequipa, entonces votamos por el criterio que sería la propuesta de Mariella de que no corresponde calificar y luego de ello ya empezamos a votar por cuál sería la mejor sumilla, que serían los diferentes criterios.

La **vocal Mariella Aldana** señala:

En la página 4 se cita así la resolución 619-2012 de Arequipa y la 625-2012 también de Arequipa, conforme el segundo párrafo del artículo 47 de la Ley 28667, Ley de Garantía Mobiliaria, están impedidos de ser nombrados como representantes encargados de la venta extrajudicial del bien afectado en garantía, el o las personas en cuyo favor se constituyó la misma. Dicha prohibición también resulta extensiva a los representantes legales de la persona jurídica en el supuesto que el acreedor garantizado tenga esta condición, pues el espíritu de esta norma es evitar el posible perjuicio ocasionado al propietario del bien garantizado producto de la venta arbitraria del bien efectuada por el acreedor o por persona vinculada a este.

Al no haber más intervenciones el **presidente del Tribunal Registral** somete a votación el criterio de la Quinta Sala, siendo la siguiente:

VENTA EXTRAJUDICIAL

“Conforme el segundo párrafo del artículo 47 de la Ley 28677, Ley de Garantía Mobiliaria, están impedidos de ser nombrados como representantes encargados de la venta extrajudicial del bien afectado en garantía, el o las personas en cuyo favor se constituyó la misma. Dicha prohibición también resulta extensiva a los representantes



legales de la persona jurídica en el supuesto que el acreedor garantizado tenga esta condición, pues el espíritu de esta norma es evitar el posible perjuicio ocasionado al propietario del bien garantizado producto de la venta arbitraria del bien efectuada por el acreedor o por persona vinculada a este”

Realizada la votación se obtiene el siguiente resultado:

A FAVOR: TOTAL: 0 VOTOS.

EN CONTRA: Pedro Alamo, Gloria Salvatierra, Beatriz Cruz, Elena Vásquez, Rosario Guerra, Mirtha Rivera, Mariella Aldana, Karina Figueroa, Aldo Samillán, Walter Morgan, Luis Esquivel, Roberto Luna, Jorge Almenara, Luis Ojeda, Jesús Vásquez, Daniel Tarrillo. **TOTAL: 16 VOTOS.**

Asimismo, se somete a votación las dos propuestas, siendo las siguientes:

PROPUESTA 1: VOCAL MARIELLA

Representante común para la venta extrajudicial y/o adjudicación del bien mueble

La prohibición legal contenida en el inciso 1 del artículo 47 y numeral 6 del artículo 53 de la Ley de Garantía Mobiliaria únicamente se refiere al acreedor **o a quien lo representa en el acto constitutivo de la garantía mobiliaria**. No corresponde a las instancias registrales verificar si el representante designado para celebrar la venta extrajudicial y/o adjudicación del bien mueble afectado es representante orgánico o voluntario del acreedor conforme al Registro de Personas Jurídicas o representante conforme al Registro de Mandatos y Poderes, o si tiene alguna vinculación de parentesco, conyugal, empresarial o de cualquier naturaleza con el acreedor.

PROPUESTA 2: VOCAL BEATRIZ CRUZ

Representante común para la venta extrajudicial y/o adjudicación del bien mueble afectado con garantía mobiliaria

No corresponde a las instancias registrales verificar si el representante designado para celebrar la venta extrajudicial y/o adjudicación del bien mueble afectado con garantía mobiliaria es representante orgánico o voluntario del acreedor conforme al Registro de Personas Jurídicas o representante conforme al Registro de Mandatos y Poderes, o si tiene alguna vinculación de parentesco, conyugal, empresarial o de cualquier naturaleza con el acreedor.

Realizada la votación se obtiene el siguiente resultado:

A FAVOR DE LA PROPUESTA 1: Aldo Samillán, Gloria Salvatierra, Mariella Aldana, Karina Figueroa, Daniel Tarrillo. **TOTAL: 5 VOTOS.**

A FAVOR DE LA PROPUESTA 2: Jorge Almenara, Roberto Luna, Walter Morgan, Luis Esquivel, Jesús Vásquez, Pedro Álamo, Rosario Guerra, Elena Vásquez, Mirtha Rivera, Luis Ojeda y Beatriz Cruz. **TOTAL: 11 VOTOS.**

Por lo tanto, se aprueba el criterio plasmado en la sumilla siguiente:

Representante común para la venta extrajudicial y/o adjudicación del bien mueble afectado con garantía mobiliaria



No corresponde a las instancias registrales verificar si el representante designado para celebrar la venta extrajudicial y/o adjudicación del bien mueble afectado con garantía mobiliaria es representante orgánico o voluntario del acreedor conforme al Registro de Personas Jurídicas o representante conforme al Registro de Mandatos y Poderes, o si tiene alguna vinculación de parentesco, conyugal, empresarial o de cualquier naturaleza con el acreedor.

El **presidente del Tribunal Registral** señala:

No tenemos resolución, apenas una Sala conozca un caso, por favor, informarlo a la Presidencia del Tribunal para poder presentar la resolución y proceder a la votación si será precedente o acuerdo, y de ser el caso la publicación de la resolución respectiva en El Peruano.

TEMA 2: Casos de apelaciones contra observaciones y liquidaciones para solicitar ampliación del plazo del asiento de presentación.

Ponente: Beatriz Cruz Peñaherrera

TEMA: CASOS DE APELACIONES CONTRA OBSERVACIONES Y LIQUIDACIONES PARA SOLICITAR AMPLIACIÓN DEL PLAZO DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN

Ponente: Beatriz Cruz Peñaherrera.

I. ANTECEDENTES

El tema de la presente ponencia ha sido planteado para la revisión de este pleno, debido a la existencia de criterios discrepantes esgrimidos por la segunda instancia registral, respecto a la procedencia o no del recurso de apelación contra la fecha máxima de reingreso y/o pago de mayor derecho o contra la fecha de vencimiento del asiento de presentación consignada en la decisión del registrador (observación o liquidación, según corresponda). Así, tenemos -entre otras- las siguientes resoluciones contradictorias:

- a) **Resoluciones N° 3130-2022-SUNARP-TR-T del 9/8/2022, N° 3101-2022-SUNARP-TR del 5/8/2022, N° 3053-2022-SUNARP-TR del 5/8/2022, N° 2959-2022-SUNARP-TR del 26/7/2022, N° 2131-2022-SUNARP-TR del 2/6/2022, N° 2842-2022-SUNARP-TR del 20/7/2022:** Procede interponer apelación contra la fecha máxima de reingreso y pago de mayor derecho o contra la fecha de vencimiento del asiento de presentación consignada en la esquila formulada por el registrador, supuesto en el que el Tribunal Registral revisará si la fecha señalada en dicha esquila se adecúa a las normas aplicables.
- b) **Resolución N° 3126-2022-SUNARP-TR del 9/8/2022, N° 2906-2022-SUNARP-TR del 22/7/2022, N° 2416-2022-SUNARP-TR del 21/6/2022, N° 2237-2022-SUNARP-TR del 9/6/2022, N° 895-2022-SUNARP-TR del 10/3/2022, N° 862-2022-SUNARP-TR del 7/3/2022:** El recurso de apelación tiene por finalidad impugnar la decisión del Registrador. En tal sentido, si no se cuestiona la decisión del registrador, sino que solo se pretende obtener un plazo adicional

para subsanar una observación o pagar el mayor derecho liquidado, el recurso debe ser declarado improcedente.

En general, en los casos analizados no se cuestiona la observación o liquidación respectiva, sino que sólo se impugna la fecha máxima de reingreso y pago de mayor derecho y/o la fecha de vencimiento del asiento de presentación consignada en la esquila formulada por el registrador; siendo que en las resoluciones citadas en el acápite a) se establece como criterio que en dichos supuestos resulta procedente el recurso de apelación, pues tanto el plazo de vencimiento del asiento de presentación como la fecha máxima de reingreso y/o pago del mayor derecho del título constituyen extremos de la decisión del registrador, y como tales pueden ser impugnados a través del recurso de apelación; en cuyo caso, el Tribunal Registral revisará si la fecha consignada en la esquila respectiva se adecúa a las norma aplicables.

En contraposición a dicho criterio, en las resoluciones detalladas en el acápite b), se concluye que en dichos supuestos sólo se pretende obtener un plazo adicional para subsanar una observación o pagar el mayor derecho liquidado, por lo que el recurso de apelación debe ser declarado improcedente, al no cuestionar la decisión del registrador.

En tal sentido, existiendo posiciones discrepantes, respecto a la procedencia del recurso de apelación contra la fecha máxima de reingreso y/o pago de mayor derecho o contra la fecha de vencimiento del asiento de presentación consignada en la decisión del registrador (observación o liquidación, según corresponda), y con el objeto de lograr mayor predictibilidad³ en la calificación registral, se requiere que el pleno del Tribunal Registral debata este tema, para lo cual se efectuará el correspondiente análisis, a fin de determinar si procede interponer apelación contra la fecha máxima de reingreso y/o pago de mayor derecho o contra la fecha de vencimiento del asiento de presentación consignada en la esquila formulada por el registrador.

II. ANÁLISIS

1. El procedimiento registral es definido en el artículo 1 del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) como un procedimiento especial, de naturaleza no contenciosa y que tiene por finalidad la inscripción de un título.

A dicho efecto, el procedimiento registral se inicia con la presentación del título por el Diario que se acompaña a la solicitud de inscripción formulada por escrito, en los formatos aprobados por la SUNARP. La presentación de dicha solicitud genera un asiento de presentación. Cada asiento de presentación tendrá un número de orden.

El artículo 24 del RGRP dispone que las Oficinas Registrales adoptarán las medidas de seguridad que garanticen la inalterabilidad del contenido del asiento de presentación,

³ Al respecto, cabe indicar que en el numeral 1.15 del artículo IV del Título Preliminar del D.S. Nº 004-2019-JUS, publicado en el diario oficial "El Peruano" el 25/1/2019, que aprueba el T.U.O. de la Ley Nº 27444, se recoge el principio de predictibilidad o de confianza legítima, por el cual la autoridad administrativa brinda a los administrados o sus representantes información veraz, completa y confiable sobre cada procedimiento a su cargo, de modo tal que, en todo momento, el administrado pueda tener una comprensión cierta sobre los requisitos, trámites, duración estimada y resultados posibles que se podrían obtener.

Además, en dicho numeral se señala que las actuaciones de la autoridad administrativa son congruentes con las expectativas legítimas de los administrados razonablemente generadas por la práctica y los antecedentes administrativos, salvo que por las razones que se expliciten, por escrito, decida apartarse de ellos.

Finalmente, se precisa que la autoridad administrativa se somete al ordenamiento jurídico vigente y no puede actuar arbitrariamente. En tal sentido, la autoridad administrativa no puede variar irrazonable e inmotivadamente la interpretación de las normas aplicables.



así como los demás datos ingresados al Diario.

2. Una vez ingresada la solicitud de inscripción por el Diario, el título respectivo es derivado al registrador competente para su calificación, la cual está definida en el artículo 31 del RGRP como la evaluación integral de los títulos presentados al Registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Está a cargo del registrador público y del Tribunal Registral.

Los alcances y límites a la calificación registral están contemplados en el artículo 2010 y siguientes del Código Civil, y desarrolladas en el RGRP.

Como resultado de la calificación que el registrador efectúa, si la calificación fuera positiva, dicho funcionario extiende la inscripción solicitada, salvo que los derechos registrales no se encuentren totalmente pagados, supuesto en el que el Registrador formulará la liquidación de los derechos registrales que corresponda.

En cambio, si la calificación es negativa, esto es, el título tiene defectos o existen obstáculos que impiden la inscripción, el registrador formula la observación (defectos subsanables u obstáculos salvables) o tacha sustantiva (defectos insubsanables u obstáculos insalvables, entre otros supuestos de tacha sustantiva recogidos en el artículo 42 del RGRP). El registrador puede también emitir tacha especial por presentación de copias simples entre otros supuestos (artículo 43-A). Puede también formular suspensión del asiento de presentación, en virtud de las causales previstas en el artículo 29 del RGRP.

3. El artículo 142 del RGRP regula los supuestos en los que procede interponer recurso de apelación. En lo que respecta al procedimiento de inscripción el literal a) establece que procede apelación contra “las observaciones, tachas y liquidaciones formuladas por los Registradores”. En el literal d) se dispone que procede apelación contra “las demás decisiones de los Registradores en el ámbito de su función registral”.

La norma precisa además que no procede interponer recurso de apelación contra las inscripciones.

El plazo para la interposición del recurso de apelación se encuentra establecido en el artículo 144 del referido Reglamento, que establece que en el procedimiento registral la apelación se interpondrá dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación.

4. En cuanto a la vigencia del asiento de presentación, el artículo 25 del RGRP, señala que es de treinta y cinco días hábiles, considerándose como hábiles aquellos en los cuales el diario de la oficina hubiere funcionado. Este plazo puede ser prorrogado y puede ser suspendido.

En primera instancia, se produce la prórroga automática del plazo por veinticinco días adicionales⁴, en los supuestos previstos en el artículo 28 del mismo reglamento: a) Cuando se interponga recurso de apelación; b) Cuando se formule observación o liquidación por mayor derecho o el título requiera informe catastral.

Asimismo, el jefe de la Unidad Registral (antes gerente registral) o gerente de área, mediante resolución motivada en causas objetivas y extraordinarias debidamente

⁴ En estos supuestos el plazo se prorroga y no puede exceder en ningún caso de sesenta días hábiles, incluida la prórroga.

acreditadas, puede prorrogar de oficio y con carácter general la vigencia del asiento de presentación hasta por sesenta días adicionales (artículo 27 del RGRP).

5. Debemos distinguir que en el procedimiento registral los plazos son distintos, ya sea que el título esté en primera instancia o en segunda instancia.

Así tenemos que, en primera instancia, el plazo de calificación es dentro de los siete primeros días de su presentación⁵. El reingreso para subsanar una observación o el pago del mayor derecho registral se admitirá hasta el sexto día anterior al vencimiento del asiento de presentación (artículo 37 del RGRP). Vencido dicho plazo se rechazará de plano. La norma añade que los últimos cinco días del asiento de presentación se utilizarán únicamente para la calificación del reingreso y en su caso, para extender los asientos de inscripción.

Mientras que en segunda instancia el plazo para expedir una resolución por el Tribunal Registral es de treinta días contados desde el ingreso del expediente a la Secretaría del Tribunal, plazo que excepcionalmente podrá ser ampliado hasta por treinta días adicionales, salvo que se trate del supuesto de tacha especial en el que el plazo es de tres días y no procede la prórroga (artículo 159 del TUO del RGRP). Asimismo, para resolver casos de publicidad, el plazo es de 15 días prorrogable excepcionalmente a 15 días adicionales.

Cabe agregar que el plazo de la vigencia del asiento de presentación en primera instancia luego que el título es apelado, esto es, en ejecución de resolución es también distinto y dependerá del pronunciamiento expedido por la segunda instancia, conforme lo desarrollaremos más adelante.

6. Conforme al artículo 37 del RGRP, los plazos para la calificación y reingreso del título son los siguientes:

“Las tachas sustantivas, **observaciones** y liquidaciones a los títulos se formularán dentro de los siete primeros días de su presentación **o dentro de los cinco días siguientes al reingreso**. En este último caso, deberá tenerse en cuenta lo establecido en el artículo 39.

Tratándose de rectificaciones ocasionadas por error del Registrador, éstas se atenderán preferentemente en el mismo día, sin exceder en ningún caso del plazo de tres días contados desde la fecha de la respectiva solicitud.

El Gerente Registral de la Sede Central en el ámbito nacional, y los Gerentes Registrales de las Zonas Registrales en el ámbito de la competencia de la Zona o del Registro que tengan a su cargo, según corresponda, podrán establecer plazos distintos a los previstos en el párrafo anterior. Dichos plazos podrán discriminar entre Registros, actos inscribibles y Oficinas Registrales. Asimismo, deberán establecer plazos preferentes y especiales para atender títulos que fueron tachados en una oportunidad anterior por caducidad del asiento de presentación.

Los Registradores serán responsables por el cumplimiento de los plazos señalados en este artículo, salvo que la demora haya obedecido a la extensión o complejidad del título, u otra causa justificada. Los Gerentes Registrales deben ejecutar las acciones orientadas a verificar el cumplimiento de plazos a cargo de los Registradores dando cuenta a la Jefatura Zonal para los fines pertinentes.

⁵ Salvo se trate de tacha especial, la cual se realiza dentro de los cinco primeros días de su presentación; o, salvo que se trate de plazos preferentes y especiales previstos en las resoluciones de la SUNARP.

El reintegro para subsanar una observación o el pago del mayor derecho registral **se admitirá hasta el sexto día anterior al vencimiento de la vigencia del asiento de presentación. Vencido dicho plazo se rechazarán de plano. Los últimos cinco (5) días del asiento de presentación se utilizarán únicamente para la calificación del reintegro** y, en su caso, para extender los asientos de inscripción, sin perjuicio de lo señalado en los artículos 13 y 14 de este Reglamento” (El resaltado es nuestro).

7. En lo que respecta al cómputo del plazo de vigencia del asiento de presentación, en el VII Pleno del Tribunal Registral se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

CÓMPUTO DE LA VIGENCIA DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN

“El plazo de vigencia del asiento de presentación caduca al cumplirse el plazo señalado legalmente y sólo puede ser suspendido o prorrogado por motivos expresamente señalados en las normas registrales. Es por ello que vence en el tiempo de manera inexorable, independientemente de la información que brinde el sistema informático y de la fecha en que se formalice la esquila de tacha”.

Criterio adoptado en la Resolución N° 172-2004-SUNARP-TR-L del 28/3/2004.

Como puede apreciarse, el plazo de la vigencia del asiento de presentación – si bien está previsto de manera general en el RGRP – debe en cada caso ser aplicado por el registrador público, o en caso de apelación, por el Tribunal Registral. Así, si bien el sistema informático automáticamente señala, tanto la fecha de vigencia del asiento de presentación como la fecha máxima de reintegro y/o pago del mayor derecho, podría eventualmente tratarse de información equivocada, correspondiendo a las instancias registrales modificar dichas fechas, de ser el caso.

Es fundamental entonces que se respeten los plazos de vigencia de cada asiento de presentación, así como el plazo para subsanar y/o pagar el mayor derecho, pues la vigencia del asiento de presentación es indesligable del principio de prioridad, recogido en los artículos 2016 y 2017 del Código Civil. Así, en caso de recortarse dichos plazos, se afectaría indebidamente el derecho del solicitante de la inscripción, que cuenta con plazo hasta el sexto día anterior a la vigencia del asiento de presentación para reintegrar el título o pagar el mayor derecho, y tiene plazo hasta el último día de vigencia del asiento de presentación para interponer apelación.

Resulta entonces que, **tanto el plazo de vencimiento del asiento de presentación como la máxima fecha de reintegro y/o pago del mayor derecho de cada título, constituyen extremos de la decisión del registrador y como tales pueden ser impugnados a través del recurso de apelación.**

8. Al respecto, según Devis Echandía, “por apelación se entiende el recurso ante el superior para que revise la providencia del inferior y corrija sus errores (...)”⁶. Por su parte, Gimeno Sendra define a la apelación como “un medio de impugnación (...) por el que la parte, que se crea perjudicada por una sentencia o auto [léase – en el presente caso – decisión del registrador], por lo general, definitivo, lleva a conocimiento de otro órgano judicial, jerárquicamente superior, la cuestión o cuestiones de orden procesal o material, surgidas en el proceso anterior y resueltas en la resolución recurrida, con el objeto de que dicho órgano (...) examine la adecuación de la resolución impugnada al Derecho, confirmando o revocándola, en todo o en parte, por otra que le sea más

⁶ DEVIS ECHANDÍA, Hernando. Teoría General del Proceso. Aplicable a toda clase de procesos. Editorial Universidad SRL, 1997, pág. 509.

favorable y delimitada por el contenido del propio recurso y del objeto de la primera instancia”⁷.

De lo señalado podemos extraer lo siguiente: i) la apelación ante un órgano jerárquicamente superior cuestiona la decisión de la primera instancia que le resulta adversa; y ii) su propósito es que el órgano superior verifique que la decisión se ajuste a Derecho.

Consecuente con la doctrina, el artículo 220 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por D.S. N° 004-2019-JUS⁸, señala que: “El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico”⁹.

Conforme a ello, al interponer un recurso de apelación debe expresarse disconformidad con la decisión del órgano administrativo de primera instancia.

El artículo 142 del RGRP establece los supuestos para la procedencia de la interposición del recurso de apelación, indicándose que procede contra:

- a) Las observaciones, tachas y liquidaciones formuladas por los Registradores;
- b) Las decisiones de los Registradores y Abogados Certificadores respecto de las solicitudes de expedición de certificados;
- c) Las resoluciones expedidas por los registradores en el procedimiento de pago de cuotas en el Registro Fiscal de Ventas a Plazos;
- d) Las demás decisiones de los Registradores en el ámbito de su función registral.

Asimismo, en el último párrafo la norma señala que no procede interponer recurso de apelación contra las inscripciones.

9. Ahora bien, en los casos analizados para la elaboración de la presente ponencia, se advierte que no se cuestiona la observación o liquidación respectiva, sino que sólo se impugna la fecha máxima de reingreso y pago de mayor derecho y/o la fecha de vencimiento del asiento de presentación consignada en la esquila formulada por el registrador; siendo que, en dichos supuestos somos de la opinión que resulta procedente el recurso de apelación, pues tanto el plazo de vencimiento del asiento de presentación como la fecha máxima de reingreso y/o pago del mayor derecho del título constituyen extremos de la decisión del registrador, y como tales pueden ser impugnados a través del recurso de apelación; en cuyo caso, el Tribunal Registral revisará si la fecha consignada en la esquila respectiva se adecúa a las normas aplicables.

En efecto, **al interponer un recurso de apelación impugnando la fecha máxima de reingreso y pago de mayor derecho y/o la fecha de vencimiento del asiento de presentación consignada en la esquila formulada por el registrador, se advierte la disconformidad del administrado con dicho extremo de la decisión del órgano**

⁷ GIMENO SENDRA, Vicente. Derecho Procesal Civil. El Proceso de Declaración. Parte General. Editorial Colex, 2007, pág. 569.

⁸ Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 25/1/2019.

⁹ Texto según el artículo 209 de la Ley N° 27444 (texto primigenio).

administrativo de primera instancia, por lo que corresponde al Tribunal Registral revisar si la fecha consignada en la esquila respectiva se adecúa a las normas aplicables.

Téngase presente que asumir una postura distinta implicaría que dicho extremo de la decisión adoptada por el registrador devendría en inimpugnable, generándose indefensión en el solicitante y vulnerando las garantías y derechos inherentes al debido procedimiento administrativo, el cual comprende, entre otros, el derecho del administrado a exponer argumentos e impugnar las decisiones que lo afecten (numeral 1.2 del artículo IV.1 del Título Preliminar del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General).

Por ende, estos casos deben resolverse teniendo un enfoque desde la Constitución Política del Estado y la Ley del Procedimiento Administrativo General.

10. Adicionalmente a ello, cabe señalar que, en varios de los casos analizados para la presente ponencia, al haberse formulado la última esquila de observación en fecha posterior al último día del plazo para subsanar, se advierte la imposibilidad jurídica del administrado de poder subsanar las observaciones formuladas, puesto que la esquila fue expedida cuando la “máxima fecha de reingreso” ya había vencido.

Al respecto, el registrador debe procurar no emitir sus esquelas de observación en la fecha límite para la subsanación de defectos, pues las actuaciones de la Administración Pública deben realizarse de manera oportuna y observando los principios del procedimiento administrativo general, como el principio de celeridad¹⁰, según el cual, debe procurarse dotar al trámite de la máxima dinámica posible, evitando actuaciones que dificulten su desenvolvimiento para alcanzar una decisión en tiempo razonable.

Por otra parte, en algunos casos, esta instancia ha advertido que efectivamente existió un error en el cómputo del plazo tanto de la fecha máxima de reingreso y pago de mayor derecho como de la fecha de vencimiento del asiento de presentación consignada en la esquila formulada por el registrador; por lo que, teniendo en cuenta que tanto el plazo de vencimiento del asiento de presentación como la máxima fecha de reingreso y/o pago del mayor derecho de cada título constituyen extremos de la decisión del registrador y como tales pueden ser impugnados a través del recurso de apelación; consideramos que este Tribunal Registral debe revisar si la fecha señalada en dicha esquila se adecúa a las normas aplicables.

11. Adicionalmente, en el caso materia de análisis, habrá que tener en cuenta que, por efecto de la interposición de la apelación en forma oportuna, y tal como lo dispone el literal a) del artículo 28 del RGRP, el plazo del asiento de presentación respectivo queda prorrogado automáticamente, prórroga que – conforme al artículo 162 del RGRP – es de veinte días hábiles (quince para subsanar y cinco para extender el asiento) y que se contará desde la notificación de la resolución correspondiente.

En tal sentido, en ejecución de la resolución respectiva se emitirá una nueva esquila de observación en la que se considerará el plazo de quince hábiles al que hace referencia el artículo 162 del RGRP, a efectos de que el interesado pueda subsanar las observaciones formuladas por el registrador.

En similar sentido se ha pronunciado esta instancia en las Resoluciones N° 479-2021-

¹⁰ Numeral 1.9 del artículo IV del TUO de la Ley N° 27444 aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.



SUNARP-TR-L del 12/3/2021, N° 643-2021-SUNARP-TR-L del 18/6/2021, N° 1829-2021-SUNARP-TR del 23/9/2021, N° 2366-SUNARP-TR del 5/11/2021, N° 2734-2021-SUNARP-TR-L del 26/11/2021, N° 040-2022-SUNARP-TR del 7/1/2022, N° 292-2022-SUNARP-TR del 26/1/2022, N° 323-2022-SUNARP-TR del 28/1/2022, N° 770-2022-SUNARP-TR del 3/3/2022, N° 1126-2022-SUNARP-TR del 25/3/2022, N° 2067-2022-SUNARP-TR del 27/5/2022, entre otras.

12. Asimismo, corresponde señalar que -en estos casos- no habiendo el administrado cuestionado la observación o liquidación formulada por el registrador, esta debe quedar subsistente.

De esta manera, en los supuestos traídos a colación, donde sólo se impugna la fecha máxima de reingreso y pago de mayor derecho y/o la fecha de vencimiento del asiento de presentación consignada en la esquila formulada por el registrador, se confirmaría o modificaría -según corresponda- el plazo respectivo consignado en la esquila de observación o liquidación, precisando que dicho plazo ya no es aplicable por efecto de la prórroga automática en virtud a la apelación formulada, y se dejaría subsistente la observación o liquidación -según corresponda- formulada al título señalado en el encabezamiento de la presente resolución, por no haber sido impugnada, debiendo continuar el procedimiento registral.

13. Por último, frente a la existencia de jurisprudencia contradictoria respecto al tema planteado, consideramos que debemos optar por una interpretación a favor del administrado y en pro de la procedencia del recurso de apelación, con un enfoque desde la Constitución Política del Estado y la Ley del Procedimiento Administrativo General; siendo la mejor opción confirmar o modificar -según corresponda- los plazos respectivos, dejando subsistente la observación o liquidación correspondiente, disponiendo la continuación del procedimiento registral.

En tal sentido, conforme a lo desarrollado anteriormente, se propone la aprobación del siguiente criterio:

PROCEDENCIA DEL RECURSO DE APELACIÓN CONTRA FECHAS CONSIGNADAS EN LA DECISIÓN DEL REGISTRADOR

Procede interponer recurso de apelación contra la fecha máxima de reingreso y/o pago de mayor derecho o contra la fecha de vencimiento del asiento de presentación consignada en la esquila formulada por el registrador, supuesto en el que el Tribunal Registral revisará si la fecha señalada en dicha esquila se adecúa a las normas aplicables.

El presidente del Tribunal Registral inicia con el debate.

La **vocal Rosario Guerra** señala:

Aquel usuario que siendo diligente no ha podido al final subsanar porque el registrador le ha sacado esquelas de observación en fechas que le hacen imposible subsanar, por ejemplo, el plazo se vence el día 15 y el registrador le saca la esquila el día 15 o a veces con posterioridad o a veces ya antes o dos días antes, entonces nosotros analizando esos casos, el usuario directamente dice ¿cómo voy a subsanar si ya no tengo plazo?

Entonces, solo le queda apelar, es totalmente atendible, creo yo, porque efectivamente no se está dando plazo para subsanar, entonces es importante verificar el recorrido, el seguimiento del título para ver donde está realmente la responsabilidad, al menos

cuando yo he resuelto siempre he tratado de ver esa situación, ponerme en una situación genérica, o sea, siempre he visto caso por caso y aquí en el seguimiento hemos visto que era imposible para el usuario realmente subsanar y por eso realmente está apelando, él dice no puedo subsanar porque ya no me queda plazo, ese es un caso.

El otro caso, es del usuario que literalmente te dice en la primera esquela mira no pude subsanar por el plazo, entonces estamos hablando que la esquela la saca al día 7 o un poco más y teniendo 60 días y eso es lo que apela. Entonces yo sí he hecho esa diferenciación, me parece que no podemos poner al mismo lugar al usuario diligente y que pese a su vigencia no pueda subsanar y al usuario que literalmente dice solo quiero más plazo, entonces esa situación es diferente para mí, cada persona comparte sus propias perspectivas, pero en lo posible las resoluciones que hemos sacado al menos los que son mis ponencias siempre ha sido ese extremo. Claro, también hemos dicho que tampoco es responsabilidad del registrador porque a veces el usuario se ponen en una situación que subsana un día antes de que venza, entonces también para mí las situaciones son atendibles, yo quiero manifestar que estos temas no son una opinión genérica, hay que proteger al usuario diligente.

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:

Hola a todos, la propuesta de Beatriz se sustenta en el hecho de que diferentes salas están resolviendo improcedente y otras están resolviendo analizando las fechas, ya sea la última fecha de reingreso o la fecha de vencimiento. Lo que propone Beatriz es: “procede interponer recurso de apelación contra la fecha máxima de reingreso y/o pago de mayor derecho o contra la fecha de vencimiento” esto es algo con lo que yo también estoy de acuerdo, el problema es que los casos que llegan en apelación no cuestionan o impugnan la fecha máxima de reingreso o la fecha de vencimiento. Por ello, pienso que lo que tendríamos que tener en cuenta para esta propuesta es ¿cómo interpretamos el recurso de apelación?

Lo que se presenta es que, la mayoría de los apelantes no impugna la fecha de reingreso, sino que solicita obtener plazo para subsanar las observaciones y/o pagar el mayor derecho liquidado. ¿Para mí cuando impugna?, por ejemplo, cuando diga expresamente que impugna la fecha de reingreso porque no está de acuerdo con el cómputo, o porque no se toma en cuenta un día feriado.

Sin embargo, se está resolviendo en ese sentido, en los casos en que el usuario presenta y dice muchas cosas distintas que en estricto no son impugnación de la fecha de reingreso o de la fecha de vencimiento, y por ese motivo es que no comparto esa forma de resolver, porque pienso que lo que está contenido en la resolución debe ser fiel reflejo de lo que está en el título, así como lo que está en los asientos es el fiel reflejo de los títulos, nosotros no podemos poner en las resoluciones algo que no se dijo en los escritos de apelación y yo he visto muchos recursos de apelación donde dice: apelo porque la fecha máxima de reingreso es tal y no me alcanza el tiempo para subsanar por varias razones: la persona que tiene que intervenir en la subsanación está de viaje, la municipalidad demora mucho, estuve con COVID, no me alcanzó el tiempo, etc, mil razones, pero nunca cuestionan la fecha; lo que dicen es no me alcanza el tiempo para subsanar, algunos piden plazo expresamente, otros tácitamente, pero me queda claro que ellos no impugnan la fecha porque esté mal calculada, tal como fue, aquella vez que analizamos un caso y aprobamos ese precedente al que ha hecho mención Beatriz.

Entonces, no estoy de acuerdo con colocar en la resolución que están impugnando la fecha cuando no la impugnan porque eso no indican, se trata de apelaciones donde



claramente quieren más tiempo para poder subsanar, es decir, se allanan a las observaciones y lo que pretenden es que les otorguen un plazo que les permita conseguir la documentación y conseguir la inscripción del título, entonces nosotros estaremos colocando en las resoluciones algo que no se condice con el recurso de apelación en primer lugar.

En segundo lugar, tal como se analizó en esa oportunidad para este tema de las fechas consignadas en las esquelas, los plazos están establecidos en el reglamento, es cierto que si analizamos caso por caso, a veces los registradores se exceden en los días para calificar y otras veces los usuarios demoran en reingresar el título. Por ejemplo, la observación puede ser expedida dentro del plazo, y los usuarios aparecen un mes y medio después recién para subsanar, y cuando es observado nuevamente, no les alcanza el tiempo, lo que ocurre es que el título llegó al Registro digamos con “tantos defectos”, que demoró mucho, ir corrigiéndolos, esto requiere de mayor tiempo.

Así, mi posición es en el sentido de que en los casos que no se impugna la observación, la liquidación o las fechas, deben ser declarada la apelación improcedente porque tal como nosotros lo hemos dicho en muchas resoluciones la apelación tiene por finalidad que la segunda instancia revoque la decisión de primera instancia -sea la observación, la liquidación o las fechas consignadas- y esta no es la finalidad que tienen estas apelaciones porque estas apelaciones claramente lo que buscan es la ampliación de plazo para subsanar o pagar mayor derecho.

El vocal Pedro Álamo señala:

Siempre me llamó la atención, durante todos estos años, cuando no se cumplía con el requisito de adjuntar el título, creo que es uno de los requisitos como lo dice el reglamento para que proceda el recurso de apelación, lo que hacíamos era cursar oficio al administrado, le dabas un plazo de dos días para que subsane, bajo apercibimiento se le daba pues inadmisibles su recurso, y, sin embargo cuando no fundamentaba el apelante nosotros le declarábamos improcedente, en el tema que mencionaba Gloria anteriormente, quiere un plazo adicional para subsanar las observaciones.

Yo, en ese tema no he sido partidario de declarar improcedente, yo creo que lo que debimos haber hecho en un inicio era cursar oficio, señalando que su recurso de apelación no está fundamentado adecuadamente, le damos un plazo de dos (2) días para que lo fundamente y de acuerdo a ello ver el tema o dar inadmisibles. Ahora, en los últimos años lo que estamos viendo es otra situación, es cuando el registrador formula su observación fuera del plazo que establece el reglamento y no tiene oportunidad el recurrente, administrado, interesado de subsanar entonces ese tema se está presentando ya recurrentemente y es a raíz de ese tipo de situaciones que se ha emitido estas resoluciones del caso que está presentando la ponente, yo me adhiero a esa posición, es preferible definitivamente a declarar improcedente ¿por qué? Porque frente a eso que digo, frente a ese reclamo que hace el administrado, nosotros deberíamos tomar decisiones, por ejemplo, podríamos declarar la nulidad, también es una posibilidad, podríamos declarar la nulidad de la decisión del registrador ¿por qué? porque se está infringiendo el principio del debido procedimiento administrativo, o sea no solamente se está digamos invirtiendo el reglamento, no se le está dando la posibilidad al administrado de subsanar los defectos, entonces para mí eso es una infracción del procedimiento administrativo, podríamos también haber optado por la opción de la nulidad de la decisión del registrador y el reenvío del título al mismo para que siga calificando.

También, otra posibilidad que es la que yo también antes de estas situaciones estaba a

favor era la posibilidad de no fijarnos en el tema de que si el recurso está bien o mal fundamentado y pronunciarnos sobre el fondo. Ahora, en este tipo de casos que está presentando Beatriz, me parece que sigo siendo partidario de que haya un pronunciamiento sobre el fondo o en todo caso se curse oficio al administrado para que pueda fundamentar adecuadamente su recurso, pero, de todas maneras, teniendo en cuenta los hechos, la verdad que prefiero para no seguir haciendo votos singulares, prefiero adherirme a esta posición.

La **vocal Mariella Aldana** señala:

En ese aspecto, yo concuerdo con la propuesta de Beatriz y creo que sí se debe tomar el tema de manera genérica, no estoy de acuerdo con que veamos en cada caso si el registrador se demoró, si el usuario tuvo o no tiempo para subsanar o para pagar el mayor derecho, cuando nosotros vemos una apelación contra el fondo de la decisión del registrador, contra una liquidación o contra una observación, nosotros no nos ponemos a pensar si el registrador se equivocó, eso solamente es para pronunciarnos al respecto sobre confirmar o revocar, pero en cuanto a la procedencia de apelación basta con la impugnación misma. ¿El extremo impugnado qué es? La fecha, ya sea la fecha para pagar o subsanar o la fecha de vencimiento, ese es el extremo impugnado, es con eso con lo que el usuario no está de acuerdo. ¿Cómo el usuario expresa su desacuerdo? Cuestionado estas fechas, no es un tema habitual, no es que tenga que usar una formula en latín, sino que va con quien le diga de cualquier distinta manera que no está de acuerdo con esas fechas, es lo que yo creo.

Para mí es así, la decisión del registrador tiene varias partes, una de ellas son las fechas, estas forman parte de la decisión del registrador ¿por qué? Porque no es que sea una fecha que me arroja el sistema automáticamente e inamovible no es así porque las fechas que si bien las arroja el sistema pueden estar equivocadas y, por tanto, ¿las fechas son impugnables? Sí, entonces en la decisión del registrador están las fechas y por otro lado puede ser una observación, una tacha sustantiva, una liquidación. El usuario cuando apela en estos casos impugna la fecha. ¿Cómo la impugna? Puede decirlo de distintas maneras, puede decir no estoy de acuerdo con el plazo que me han dado porque no me da tiempo para subsanar, no estoy de acuerdo, dame más plazo, si le digo dame más plazo, le estoy diciendo esos plazos que el registrador ha puesto, yo no estoy de acuerdo con eso, no me es suficiente, ahora bien, cómo lo tenga que decir, eso es un tema de cómo él plantea su apreciación y los fundamentos que ponga un usuario para impugnar, eso no es algo que tengamos que estar analizando, la apelación puede estar mal o bien fundamentada, pero eso no le quita que sea procedente, lo importante es que impugne, que impugne que te diga que no está de acuerdo con ese plazo por cualquier razón o porque no estoy de acuerdo con ese plazo, a mí me basta con eso, esta impugnando el plazo, se allana a la observación e impugna el plazo y el plazo lo puede impugnar, sea que el registrador se demoró o que no se demoró, estamos considerando esto un extremo de la decisión del registrador, nada más.

Estamos analizando cuando uno considera procedente una apelación ¿cómo el usuario manifieste su disconformidad? Como él quiera, con tal de que a mí me quede claro que no está de acuerdo con el plazo, me adhiero totalmente a la propuesta de Beatriz que es genérica. Optemos por la posición pro-usuario.

El **vocal suplente Luis Esquivel** señala:

Particularmente, me parece muy razonable lo que indica la doctora Rosario. Nosotros no podemos generalizar los casos. Hay casos distintos como ella bien comentaba. No es lo mismo aquel que presenta una apelación habiéndose emitido la primera esquila y te dice «dame más plazo para subsanar, estoy haciendo mi trámite en la municipalidad»,



de aquel usuario que impugna una esquila y, obviamente, argumenta que ya no le han dado plazo para subsanar o para pagar el mayor derecho. Me parece que es una problemática que ya viene de la primera instancia. En algunos casos he podido advertir que es por la demora en la calificación. Digamos que es un tema imputable al registro, es decir, nosotros somos ahí los culpables, no es el administrado, pero como bien señalaban también existe el caso cuando el usuario presenta el reingreso el último día y al menos el registrador se pronuncia dentro de los seis (6) últimos porque es así, esas son las reglas del procedimiento, entonces que vamos a cuestionar ahí. Creo que primero debemos enfocar el caso concreto que queremos resolver. No podemos generalizar, porque si vamos a contemplar a todos los casos, básicamente estamos creando la figura de que todos apelen para que tengan más plazo, desconociéndose el plazo reglamentario. Yo creo que debemos partir del tema del procedimiento registral. Nosotros debemos adoptar decisiones que también contribuyan con la seguridad jurídica, que implica tener en cuenta reglas claras, por eso es que existen plazos determinados y solo de manera extraordinaria se pueda brindar una prórroga, como ha sucedido con la Zona IX, en donde el jefe de la Unidad Registral ha emitido una resolución con carácter general para aquellos casos en que el registrador tenga que pronunciarse justamente dentro de los seis (6) últimos días de la vigencia del asiento de presentación, otorgándole la posibilidad o la potestad de prorrogar el título. Asunto arreglado, ¿por qué? Porque ese problema es de la primera instancia y no de la segunda instancia. Entonces, lo que yo propongo es que nosotros digamos que eso se norme y se regule a nivel nacional, porque también lo tiene la zona dos y otras otras zonas registrales, pero no todas. Me parece muy buena la salida de las unidades registrales de que den la potestad a los registradores públicos en uso de su autonomía de poder prorrogar en esos casos para que puedan efectuar el pago de los derechos registrales. Yo propongo que a nivel del pleno se diga eso y se pueda regular normativamente, porque sí me parece un problema normativo.

Ahora, también estoy de acuerdo con la doctora Gloria, que de acuerdo a la sumilla da a entender que yo sí puedo interponer un recurso de apelación cuando no estoy de acuerdo con la fecha máxima del reingreso. Es cierto, podría darse un caso donde no me han computado, por ejemplo, una suspensión, el registrador se olvidó de colocar el check en el sistema y me salió como que ya vence mi título, pero dice que está suspendido, entonces yo reclamo y apelo al Tribunal, lo cual es razonable, o sea, lo que dice esa sumilla, me parece que es correcto: puedo apelar la fecha máxima porque no estoy de acuerdo. Creo que nuestro pronunciamiento debe ser en ese sentido moderado y tenemos que atender a las reglas de la seguridad jurídica.

La **vocal Beatriz Cruz** señala:

Quería añadir algo, si bien es cierto la postura a favor de la procedencia del recurso de apelación en estos casos nació como dice Rosario en aquellos casos en que ya no había plazo ya sea para subsanar o para pagar el mayor derecho, sin embargo del análisis efectuado para traer este tema al pleno se ha verificado que ya ese criterio se ha ampliado y ya no se toma en cuenta que justamente se esté al límite para poder subsanar o para pagar el mayor derecho, por ende es que la propuesta se ha traído desde un enfoque genérico, en establecer que existe un extremo de la decisión del registrador que puede ser materia de impugnación y por lo tanto sí procede el recurso de apelación.

Ahora, cuando nosotros analizamos la procedencia del recurso de apelación, por ejemplo respecto de los fundamentos del usuario, nosotros no nos ponemos a analizar si su planteamiento ha sido el correcto o no, es decir si sus fundamentos son correctos o son errados, no nos ponemos a analizar eso, simplemente verificamos que está

cuestionando el tema relacionado a la decisión del registrador, pues bien en el tema relacionado a las fechas o a los plazos establecidos en la decisión del registrador, igual, verificamos que el administrado sí está contradiciendo o sí se está oponiendo respecto a los plazos o a las fechas establecidas en la decisión del registrador, no verificamos qué dijo si el plazo no es el correcto porque no he tenido la posibilidad para subsanar, ahí no nos vamos a poner pues en una interpretación de decir no lo que quiere el usuario en el fondo es un mayor plazo para subsanar la observación, pues si bien es cierto puede ser su fundamento, esto es su fundamento puede ser errado, sin embargo, él sí está impugnando y sí está objetando el tema relacionado al plazo. Por eso, yo vuelvo a repetir, en el tema, cuando nosotros analizamos los fundamentos en sí del recurso de apelación que el usuario está impugnando una decisión del registrador, no verificamos si el planteamiento está bien o mal planteado, simplemente está cuestionando ese extremo y por lo tanto nos dirigimos hacia la procedencia del recurso; entonces en el mismo sentido yo digo si tenemos dos interpretaciones, debemos de optar siempre por la interpretación pro-usuario, pro-administrado y por ende, pro-procedencia del recurso de apelación, es por eso que la ponencia ha sido planteada en términos genéricos.

Ahora, algo para añadir, analizado los casos, por ejemplo, hemos llegado a encontrar hasta un mismo caso solicitado por un mismo administrado por una misma administrada representante del Estado, en donde una Sala ha resuelto procedente el recurso de apelación para que se pronuncie solamente respecto del extremo relacionado a los plazos correspondientes mientras que otra Sala se ha pronunciado declarando la improcedencia, interpretando que tácitamente lo que quiere es una prórroga del asiento de presentación y por lo tanto es improcedente el recurso; entonces yo creo que este es el momento justamente de que tratemos de conciliar esos criterios en beneficio del administrado y tener una interpretación pro-procedencia del recurso de apelación.

El vocal Walter Morgan señala:

Lo que estamos viendo ahora es el tema relativo a la posibilidad de apelar las fechas consignadas en las esquelas de observación, particularmente veo que según la sumilla es un asunto que no creo que alguien esté en desacuerdo en que sea posible cuestionar un error que pueda estar contenido en la decisión del registrador, creo que ese no es el punto. Ahora bien, lo que aquí yo encuentro es que nosotros trabajamos en base a normas, concretamente con nuestro Reglamento General de los Registros Públicos que ha desarrollado el procedimiento registral en primera y segunda instancias.

Entonces sus plazos están predichos normativamente, tenemos estas resoluciones que se han estado analizando en Lima e invocan los artículos 27, por ejemplo, del Reglamento General en el cual se señala de manera expresa que el asiento de presentación tiene una vigencia determinada que no se puede modificar, salvo en los casos contemplados en el mismo reglamento y también un caso concreto es que según la regla del procedimiento registral la admisión del reingreso o el pago de mayor derecho únicamente es factible hasta el sexto día anterior a la vigencia del asiento de presentación, o sea, hasta ese día solamente se puede permitir el reingreso de subsanación o pago de mayor derecho. ¿Eso qué significa? El usuario ya conoce que tiene un límite temporal para poder acompañar los documentos que van o que podrían levantar las observaciones que ha formulado el registrador. ¿Qué está pasando? El usuario muchas veces reingresa ya casi finalizando el plazo máximo para vencer entonces ahí viene el tema que está basado en mi criterio, el usuario es consciente de que la observación es correcta, lo que necesita es mayor tiempo para poder subsanar las observaciones que le ha comunicado el registrador, eso está claro, en los casos que lo plantee de esa manera, no en la de otra, pero en el fondo, en realidad, lo que está buscando es obtener un mayor plazo para poder culminar su rogatoria.

En la posición de Lima se señala que la cuestión es determinar si el plazo es correcto o no y viendo desde la postura que sea correcta, la sala de Lima señala que confirmaría el plazo, pero que mantiene subsistente la observación. Esto es algo que no entiendo, si el reglamento establece cuál el plazo máximo y el único punto controvertido es que estoy en desacuerdo con la fecha máxima, entonces no me parece lógico que se diga que es conforme el plazo, está conforme, está bien y de regalo le damos más plazo para subsanar. En otras palabras, de manera indirecta estamos prolongando ese plazo máximo que el reglamento ha previsto, entonces me parece que por ese lado no podría ir la solución, por ello yo comparto la posición de la Cuarta Sala, realmente no hay nada que pueda hacerse, en realidad el cuestionamiento del usuario radica en ese punto de que existe pues un error en el cálculo que no se ha contemplado una fecha, falta un día, entonces ahí sí podría el tribunal concederle el plazo que se le había quitado.

La **vocal suplente Karina Figueroa** señala:

Un poco lo que quisiera manifestar, es que, por el hecho de ser suplente este problema lo veo de forma menos frecuente, aquí en el Tribunal la problemática es muy mayor, e internamente he detectado también discrepancias. Tal cual está la sumilla, obviamente todos estamos de acuerdo con ello porque son extremos que pueden ser impugnados, pero eso no es lo que ocurre en la práctica, en la práctica no impugnan la fecha de vencimiento, no impugnan con la fecha de reingreso de todos los casos que he podido ver solamente una de ayer ha impugnado fecha de vencimiento 3 de abril, pero después lo que hacen la mayoría al menos de los casos que he visto, es solicitar prórroga expresamente para poder subsanar las observaciones o para poder pagar los derechos o lo otro injustamente, entonces yo entiendo que esa es la salida a ese tipo de recurso que se están presentando ¿no?, pero aquí lo que creo que tenemos que ver es si vamos a condicionar el tema de lo que realmente impugna el usuario, porque el usuario lo que está presentando es un recurso diciendo solicito prórroga para subsanar, solicito prórroga para pagar mayor derecho y eso lo está haciendo a través de un recurso de apelación, entonces lo que tendríamos que analizar es si vamos a considerar dentro de un recurso de apelación a la figura de prórroga porque la prórroga es una figura distinta al recurso impugnatorio, entonces se está asumiendo una figura que es una solicitud de prórroga, desde mi punto de vista sí he considerado y de repente muy formal es que el reglamento distingue esas dos figuras y al establecer en qué casos se otorgan prórrogas y quien las concede de alguna forma nos está limitando como Tribunal.

Más allá de mi posición si es que está en diferentes votos singulares en algunos casos, creo que debemos de ir directamente a tratar de solucionar ese problema, creo que el problema es ¿Qué es lo que está pidiendo el usuario y que es lo que está resolviendo la sala? Porque muchas veces los considerados de la sala, no se condicen con lo que dice expresamente el recurso y se lleva considerando las resoluciones a establecer que se está impugnando fechas y a veces no es así, expresamente dice prórrogas en un recurso, entonces creo que eso es lo que tenemos que ponernos de acuerdo, si vamos a considerar que estas son impugnaciones de fechas todos o en efecto lo que señala el recurso es cierto, o sea, en algún momento yo he formado parte de una sala, en algunos casos para el mismo usuario se consideró impugnación de fecha y en otros casos se consideró improcedencia porque era prórroga. Entonces es un problema que considero que debe solucionarse de alguna forma.

El **presidente del Tribunal Registral** señala:

Estimada Beatriz, propongo que la sumilla contemple que debe entenderse que la apelación formulada para obtener plazo refiere a un desacuerdo o impugnación a la fecha consignada en la esqueda.



La **vocal Beatriz Cruz** señala:

De acuerdo, modifico mi propuesta a la planteada. Debemos votar el criterio propuesto y luego modificar la sumilla.

Los miembros del Pleno modificaron la redacción de la sumilla propuesta por la vocal Beatriz Cruz en los términos siguientes:

PROCEDENCIA DEL RECURSO DE APELACIÓN PARA OBTENCIÓN DE PLAZO

Debe entenderse que la apelación formulada para obtener plazos refiere a un desacuerdo o impugnación a las fechas consignadas en la decisión del registrador, supuestos en el que el Tribunal Registral revisará si las fechas señaladas en la esquila se adecúa a las normas aplicables.

En estos casos, deberá dejarse subsistente la decisión del registrador debiendo proceder conforme a los artículos 161 y 162 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

No habiendo más intervenciones, el presidente del Tribunal Registral somete a votación el criterio propuesto, siendo el siguiente:

PROCEDENCIA DEL RECURSO DE APELACIÓN PARA OBTENCIÓN DE PLAZO

Debe entenderse que la apelación formulada para obtener plazo refiere a un desacuerdo o impugnación a la fecha consignada en la esquila.

Realizada la votación, se obtienen los siguientes resultados:

A FAVOR: Jorge Almenara, Roberto Luna, Aldo Samillán, Luis Esquivel, Elena Vásquez, Pedro Álamo, Mariella Aldana, Rosario Guerra, Mirtha Rivera, Beatriz Cruz, Jesús Vásquez y Daniel Tarrillo. **TOTAL: 12 VOTOS**

EN CONTRA: Walter Morgan, Gloria Salvatierra, Luis Ojeda y Karina Figueroa. **TOTAL: 4 VOTOS.**

Al encontrarse el pleno a favor del criterio, se somete a votación la sumilla propuesta, siendo la siguiente:

PROCEDENCIA DEL RECURSO DE APELACIÓN PARA OBTENCIÓN DE PLAZO

Debe entenderse que la apelación formulada para obtener plazo refiere a un desacuerdo o impugnación a las fechas consignadas en la decisión del registrador, supuestos en el que el Tribunal Registral revisará si las fechas señaladas en la esquila se adecúa a las normas aplicables.

En estos casos, deberá dejarse subsistente la decisión del registrador debiendo proceder conforme a los artículos 161 y 162 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

Realizada la votación, se obtienen los siguientes resultados:

A FAVOR: Pedro Álamo, Beatriz Cruz, Elena Vásquez, Rosario Guerra, Jesús Vásquez, Mariella Aldana, Mirtha Rivera, Aldo Samillán, Luis Esquivel, Luis Ojeda, Roberto Luna, Jorge Almenara y Daniel Tarrillo. **TOTAL: 13 VOTOS**

EN CONTRA: Walter Morgan, Gloria Salvatierra, y Karina Figueroa. **TOTAL: 3 VOTOS.**

Por lo tanto, se aprueba como **ACUERDO PLENARIO** la sumilla siguiente:

PROCEDENCIA DEL RECURSO DE APELACIÓN PARA OBTENCIÓN DE PLAZO

Debe entenderse que la apelación formulada para obtener plazo refiere a un desacuerdo o impugnación a las fechas consignadas en la decisión del registrador, supuestos en el que el Tribunal Registral revisará si las fechas señaladas en la esquila se adecúa a las normas aplicables.

En estos casos, deberá dejarse subsistente la decisión del registrador debiendo proceder conforme a los artículos 161 y 162 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

A la 01:30 p.m. se dio un espacio para el almuerzo.

A las 03:00 p.m. se reinició el Pleno.

TEMA 3: **Transferencia de cuotas ideales en predios de titularidad de comunidades campesinas.**

Ponente: Aldo Raúl Samillán Rivera



1. Tierras, territorio y propiedad comunal

La Ley 24656, Ley General de Comunidades Campesinas, dispone en su artículo 2 que:

Las Comunidades Campesinas son organizaciones de interés público, con existencia legal y personería jurídica, integrados por familias que habitan y **controlan determinados territorios**, ligadas por vínculos ancestrales, sociales, económicos y culturales, expresados en la **propiedad comunal de la tierra**, el trabajo comunal, la ayuda mutua, el gobierno democrático y el desarrollo de actividades multisectoriales, cuyos fines se orientan a la realización plena de sus miembros y del país.

2. La propiedad de las comunidades campesinas:

La Corte Interamericana de Derechos Humanos ha destacado tres aspectos a tener en cuenta y que dan sustento y soporte a la especial protección de que gozan los territorios comunales:

(i) La condición de propiedad colectiva especial.

- «Forma comunal de la propiedad colectiva de la tierra.» [Caso de la Comunidad Mayagna (Sumo) Awas Tingni v. Nicaragua. Sentencia del 31 de agosto de 2001. Fondo, reparaciones y costas. Serie C N°79. párr. 149].

(ii) El especial y peculiar vínculo que une, indisolublemente, a los miembros con sus territorios.

- «Relación de sus miembros con sus territorios tradicionales y los recursos que allí se encuentran, porque constituyen un elemento integrante de su cosmovisión, religiosidad y, por ende, de su identidad cultural.» [Caso Comunidad indígena Yakye Axa Vs. Paraguay. Sentencia del 17 de junio de 2005. Fondo, reparaciones y costas. Serie C N° 125. párr. 135].

(iii) La titularidad de los recursos que se encuentran en sus territorios.

- «Debido a la conexión intrínseca que los integrantes con su territorio, es necesaria la protección del derecho a la propiedad sobre éste [...], el derecho a usar y gozar del territorio carecería de sentido en el contexto de los miembros de los pueblos indígenas y tribales si dicho derecho no estuviera conectado con el territorio.» [Caso del Pueblo Saramaka vs. Surinam. Sentencia del 28 de noviembre de 2007. Excepciones preliminares, fondo, reparaciones y costas. Serie C N° 172. párr. 122].

3. La propiedad de las comunidades campesinas se entiende como un tipo de propiedad privada colectiva especial.

El artículo 1 de la Ley 24656, se establece que el Estado «garantiza la integridad del derecho de propiedad del territorio de las Comunidades Campesinas».

El artículo 7 en lo referente al territorio comunal, señala que «las tierras de las Comunidades Campesinas son las que señala la Ley de Deslinde y Titulación y son inembargables e imprescriptibles. También son inalienables. Por excepción podrán ser enajenadas, previo acuerdo de por lo menos dos tercios de los miembros calificados de la Comunidad, reunidos en Asamblea General convocada expresa y únicamente con tal finalidad...».

El artículo 8, dispone que «las Comunidades Campesinas pueden ceder el uso de sus tierras a favor de sus unidades de producción empresarial, manteniendo la integridad territorial comunal».

4. El derecho de propiedad comunal desde la Constitución

El artículo 89 de la Constitución, precisa que las Comunidades Campesinas y Nativas son autónomas en su organización, en el trabajo comunal y en **el uso y libre disposición de sus tierras** dentro del marco que la ley establece.

El objetivo este dispositivo es el respeto a la autonomía -de la comunidad- para definir sus propios destinos, así como su idea y proyecto de desarrollo [**el derecho a la propiedad integral**]; sin embargo, debe de establecerse una limitación explicitándose que nada de lo establecido en la declaración constitucional autoriza o fomenta acción alguna encaminada a quebrantar o menoscabar, total o parcialmente, la integridad territorial y la unidad política de la comunidad campesina, como bien superior protegido por el estado. [STC Exp. N.º 01126-2011-HC/TC]

- La propiedad comunal que recae sobre un determinado territorio lleva de forma consustancial el carácter de integral, es decir no puede ser compartida con terceros, esto debido a la noción de propiedad que abarca la conexión territorial en cuanto a una vinculación entre los comuneros, el ente jurídico -la comunidad campesina- y su territorio.

- Las comunidades campesinas por su naturaleza reclaman como uno de sus primeros derechos esenciales, el de propiedad, el cual supone, en forma conexa, el goce a otros derechos [económico y políticos] íntimamente vinculados a su territorio.

Por tal razón, no puede admitirse la inscripción de alícuotas o acciones y derechos sobre predios cuya titularidad son de comunidades campesinas, ello debido a la pérdida de autonomía territorial sobre el predio que esta inscripción originaría; pues la naturaleza jurídica registral que ostenta ya no es el ser catalogado como terreno comunal sino uno en el que rige las reglas de la copropiedad.

Directiva n.º 010-2013-SUNARP-SN

6.10 Calificación de la transferencia de cuotas ideales del territorio de las Comunidades Campesinas

Cuando se solicite ante el Registro de Predios la inscripción de la transferencia de cuotas ideales respecto del territorio de una Comunidad Campesina, deberá tenerse en cuenta las siguientes reglas de calificación:

6.10.1 Teniendo en cuenta la naturaleza especial del territorio comunal y el respeto de su autonomía organizativa, previstas en la Constitución Política del Perú, en los Convenios Internacionales y en las leyes especiales sobre la materia, en aquellos casos en los que el título contenga transferencia de cuotas ideales y su equivalente en área material, el Registrador no podrá inscribirla salvo que se solicite la presentación de los documentos técnicos requeridos para una independización y del texto de las cláusulas del contrato se desprenda que el acto celebrado por las partes es una compraventa del área material.

Si no se pudiese determinar la voluntad de las partes de querer celebrar una transferencia de cuotas ideales y su equivalente en área material, será necesario presentar además una escritura pública aclaratoria en la que se causalise la intención de las partes de querer disponer de una porción material del territorio comunal.

Segunda conclusión

La calificación registral no ha sido contraria al control de la integridad del derecho de propiedad de las comunidades campesinas que posee sobre predios inscritos:

- i) Cuando se tenga un título que contenga transferencia de cuotas ideales y su equivalente en área material, en este se ha establecido que el Registrador no podrá inscribir -la transferencia de alicuotas- sino se solicita la presentación de los documentos técnicos requeridos para una independización;
- ii) Si del título presentado no sea posible determinar que la transferencia se de cuotas ideales y su equivalente en área material [de forma copulativa], será necesario presentar además una escritura pública aclaratoria en la que se causalise la intención de las partes de querer disponer de una porción material del territorio comunal.

En ambos casos, nos lleva a establecer que el registro permitirá el acceso de la transferencia de alicuotas, siempre que pueda determinarse el área material equivalente del propio título o mediante la presentación de otro instrumento que lo contenga; siendo que por sí sola la transferencia de alicuotas no resultaría admisible.

ACUERDO DEL PLENO

En el CCXLVII del 20 de agosto de 2021 donde se realizó el debate del tema planteado; **con la siguiente votación se aprobó realizar la consulta a la Dirección Técnica Registral** respecto a lo señalado por la Directiva sobre transferencia de cuotas ideales en tierras comunales.

DE ACUERDO: Beatriz Cruz, Elena Vásquez, Rosario Guerra, Mirtha Rivera, Fredy Ricaldi, Jorge Almenara, Roberto Luna, Walter Morgan y Luis Aliaga. TOTAL: 9 VOTOS.

NO ESTÁ DE ACUERDO: Pedro Álamo, Gloria Salvatierra, Daniel Tarrillo, Aldo Samillán, Rafael Pérez, Luis Esquivel y Jesús Vásquez. TOTAL: 7 VOTOS

Mediante MEMORÁNDUM N° 1484 –2021-SUNARP-SNR/DTR de 14 de diciembre de 2021 la DTR llegó a las siguientes conclusiones respecto de la consulta realizada por el Tribunal Registral respecto a la interpretación del artículo 6.10 de la Directiva N° 10-2013- SUNARP/SN

CONCLUSIONES

3.1. Esta Dirección Técnica Registral al realizar una interpretación teleológica, histórica y sociológica del artículo 6.10 de la Directiva N° 10-2013- SUNARP/SN, nos permite colegir que la citada disposición emitida por la Sunarp resulta coherente y concordante con la particular naturaleza de los territorios de las Comunidades Campesinas, de acuerdo con las disposiciones constitucionales, doctrina nacional e internacional, así como los tratados internacionales que han sido suscritos por el Perú.

3.2. Es por ello que consideramos que la aplicación de las reglas de la “copropiedad” en territorios de las Comunidades Campesinas previstas en el Código Civil, no resultan acordes con las particularidades y propia naturaleza de las Comunidades Campesinas.

3.3. La propiedad comunal, para los pueblos indígenas, no solo constituye un bien económico, sino un elemento fundamental con componentes de carácter espiritual, cultural y social para la vida de sus miembros.

3.4. La nueva concepción de la propiedad comunal denota un enfoque multicultural cimentado en la relación de la tierra y los recursos naturales con la cultura y cosmovisión de los miembros de los pueblos indígenas.

3.5. La transferencia de cuotas ideales en el ámbito de los territorios de las Comunidades Campesinas debe restringirse conforme a las reglas previstas en la Directiva antes citada.

Propuesta de sumilla:

Transferencia de cuotas ideales sobre territorio comunal:

Conforme al numeral 6.10.1 de la Directiva que regula la Inscripción de los actos y derechos de las Comunidades Campesinas, no procede la inscripción de títulos otorgados por comunidades campesinas en los que se transfiera cuotas ideales; sin embargo, si se admitirá la inscripción del acto, cuando se presente la documentación técnica necesaria para la independización del área y del contenido del contrato se desprende que el acto celebrado por las partes es una transferencia de una parte material del predio.

PONENCIA

ACTOS DE DISPOSICIÓN DE TIERRAS COMUNALES

¿Establecer si resulta posible inscribir acciones y derechos sobre territorios comunales?

1. Tierras, territorio y propiedad comunal



La Ley 24656, Ley General de Comunidades Campesinas, dispone en su artículo 2 que:

Las **Comunidades Campesinas son organizaciones de interés público**, con existencia legal y personería jurídica, integrados por familias que habitan y controlan determinados territorios, ligadas por vínculos ancestrales, sociales, económicos y culturales, **expresados en la propiedad comunal de la tierra**, el trabajo comunal, la ayuda mutua, el gobierno democrático y el desarrollo de actividades multisectoriales, cuyos fines se orientan a la realización plena de sus miembros y del país. [El énfasis es nuestro]

En ese sentido, un elemento principal de las comunidades campesinas son las familias que se desarrollan en su seno y que están unidas entre ellas por vínculos ancestrales, sociales, económicos y culturales. Su expresión colectiva se manifiesta en esencia en la propiedad como fuente principal de trabajo, ayuda, gobierno y desarrollo comunal, todo ello con el propósito de buscar la realización plena de sus integrantes, lo cual garantiza el derecho a la identidad cultural que gozan tanto la comunidad como sus miembros.

Respecto a la propiedad de las comunidades campesinas se entiende como un tipo de propiedad privada colectiva especial, que se rige por la Ley de Comunidades Campesinas – Ley 24656, Ley de la inversión privada en desarrollo de las actividades económicas en las tierras del territorio nacional y de las comunidades campesinas y nativas – Ley 26505 y de conformidad con lo dispuesto 70, 88 y 89 de nuestra Constitución.

Es por ello que, en el literal a) del artículo 1 de la Ley 24656, se establece que el Estado **«garantiza la integridad del derecho de propiedad del territorio de las Comunidades Campesinas»**; el artículo 7 en lo referente al territorio comunal, señala que **«las tierras de las Comunidades Campesinas son las que señala la Ley de Deslinde y Titulación y son inembargables e imprescriptibles. También son inalienables. Por excepción podrán ser enajenadas**, previo acuerdo de por lo menos dos tercios de los miembros calificados de la Comunidad, reunidos en Asamblea General convocada expresa y únicamente con tal finalidad. Dicho acuerdo deberá ser aprobado por ley fundada en el interés de la Comunidad, y deberá pagarse el precio en dinero por adelantado». Por otro lado, el artículo 8, dispone que **«las Comunidades Campesinas pueden ceder el uso de sus tierras a favor de sus unidades de producción empresarial, manteniendo la integridad territorial comunal»**.

Sobre lo indicado, nuestro Tribunal Constitucional¹¹ no ha sido ajeno al tema, pues estableció que la concepción de propiedad comunal involucra tutela de las tierras y el territorio comunal, precisando que la diferencia entre lo que se denomina **tierra y territorio** radica en que el primero se encuentra dentro de una dimensión civil o patrimonial, mientras que el segundo tiene una vocación política de autogobierno y autonomía, que se ajusta a la realidad de las comunidades campesinas, **siendo ambos caracteres sincrónicos que revelan el derecho de propiedad sobre territorio comunal, no pudiendo catalogar como comunal, sino están presente ambos elementos**.

¹¹ STC Exp. 02765-2014-PA/TC]

Como vemos este régimen normativo involucra una titularidad colectiva respecto del llamado derecho de propiedad de tierras y territorios comunales, razón por lo cual no se evalúa desde el enfoque clásico del derecho civil; por ello, esta forma especial de propiedad se fundamenta en la estrecha relación del uso del territorio con el goce y ejercicio de diversos derechos fundamentales, sociales y políticos, pero siempre manteniendo ese carácter de integral, rasgo que lo diferencia de la propiedad civil propiamente dicha y que le otorga ciertas prerrogativas proteccionistas, que la Constitución y las normas conexas establecen.

Si bien es cierto, el artículo 89 de la Constitución, precisa que las Comunidades Campesinas y Nativas son autónomas en su organización, en el trabajo comunal y en el uso y **libre disposición de sus tierras dentro del marco que la ley establece**. El objetivo este dispositivo es el respeto a la autonomía -de la comunidad- para definir sus propios destinos, así como su idea y proyecto de desarrollo; sin embargo, debe de establecerse una limitación **-el derecho a la propiedad integral-** explicitándose que nada de lo establecido en la declaración constitucional autoriza o fomenta acción alguna encaminada a quebrantar o menoscabar, total o parcialmente, la integridad territorial¹² y la unidad política de la comunidad campesina, como bien superior protegido por el Estado.

2. Regulación registral de la transferencia de propiedad de tierras comunales

Es por ello que, en relación a la problemática propuesta -transferencia de cuotas ideales- el numeral 6.10 de la Directiva n.º 010-2013-SUNARP-SN, que regula la inscripción de actos y derechos de las comunidades campesinas, ha establecido lo siguiente:

6.10 Calificación de la transferencia de cuotas ideales del territorio de las Comunidades Campesinas

Cuando se solicite ante el Registro de Predios la inscripción de la transferencia de cuotas ideales respecto del territorio de una Comunidad Campesina, deberá tenerse en cuenta las siguientes reglas de calificación:

6.10.1 Teniendo en cuenta la naturaleza especial del territorio comunal y el respeto de su autonomía organizativa, previstas en la Constitución Política del Perú, en los Convenios Internacionales y en las leyes especiales sobre la materia, **en aquellos casos en los que el título contenga transferencia de cuotas ideales y su equivalente en área material, el Registrador no podrá inscribirla salvo que se solicite la presentación de los documentos técnicos requeridos para una independización** y del texto de las cláusulas del contrato se desprenda que el acto celebrado por las partes es una compraventa del área material.

Si no se pudiese determinar la voluntad de las partes de querer celebrar una transferencia de cuotas ideales y su equivalente en área material, será

¹² El artículo 89º, reconoce la autonomía organizativa, económica y administrativa a las comunidades nativas, así como la libre disposición de sus tierras, las que no son materia de prescripción, reiterándose de igual forma la obligación del Estado de respetar su identidad cultural. [...] Y si bien resulta ya evidente afirmar que tales derechos y prerrogativas no pueden ser dejados de lado o desnaturalizados por los poderes constituidos, debe tomarse en cuenta que las tensiones y distancia entre la normativa y la realidad son parte de la dinámica social y del fenómeno jurídico. Es, pues, deber del Estado, en su función implementadora del ordenamiento jurídico, resolver estas tensiones e integrar la normativa en la realidad, a fin de que las consecuencias deseadas por las leyes y reglamentos tengan un impacto efectivo en la vida de los ciudadanos. La labor de los jueces del Poder Judicial, en general, y en particular el Tribunal Constitucional, en su calidad de supremo intérprete de la Constitución, adquiere una dimensión relevante en la tarea de cubrir los vacíos existentes entre las normas y la realidad. Con mayor énfasis si se contempla la función supervisora que tienen los jueces constitucionales sobre la actividad de la Administración cuando se alegue la vulneración de derechos fundamentales. Y es que es la Administración la que aplica, en un primer momento, el ordenamiento jurídico en su función administrativa. [STC Exp. N.º01126-2011-HC/TC]



necesario presentar además una escritura pública aclaratoria en la que se casualice la intención de las partes de querer disponer de una porción material del territorio comunal.

Como es de verse de la norma transcrita, la calificación registral no ha sido contraria al control de la integridad del derecho de propiedad de las comunidades campesinas que posee sobre predios inscritos, pues tal como se muestra en el énfasis, se han planteado dos posibles escenarios que pueden presentarse: i) cuando se tenga un título que contenga transferencia de cuotas ideales y su equivalente en área material, en este se ha establecido que el Registrador no podrá inscribir -la transferencia de alícuotas- sino se solicita la presentación de los documentos técnicos requeridos para una independización; y, ii) si del título presentado no sea posible determinar que la transferencia se de cuotas ideales y su equivalente en área material [de forma copulativa], será necesario presentar además una escritura pública aclaratoria en la que se causalice la intención de las partes de querer disponer de una porción material del territorio comunal.

En ambos casos, nos lleva a establecer que el registro permitirá el acceso de la transferencia de alícuotas, siempre que pueda determinarse el área material equivalente del propio título o mediante la presentación de otro instrumento que lo contenga; siendo que por sí sola la transferencia de alícuotas no resultaría admisible.

Por otro lado, la directiva citada también se ha colocado en los supuestos en los que [a pesar de lo ya regulado] el registro ha permitido -antes de la aprobación de la directiva- el acceso de alícuotas [de terceros] a predios donde constan inscritos territorios comunales, instituyendo como directriz -de regularización- que el titular de las acciones y derechos pueda materializar su derecho y solicitar su independización presentando para tal efecto la documentación técnica y el consentimiento por parte de la Comunidad Campesina mediante una escritura pública aclaratoria; como es de verse, la regulación registral se encuentra en la misma línea de protección al territorio comunal instaurado por la constitución, pues en cada uno de los supuestos se inclinan por determinar el área material a transferir e independizar.

Si bien es cierto, la libre disposición de tierras que les reconoce a las comunidades campesinas en el artículo 89 de Constitución Política del Perú y el artículo 7 de la Ley General de Comunidades Campesinas, y otras normas como la Ley 26505 - Ley de la inversión privada en el desarrollo de las actividades económicas en las tierras del territorio nacional y de las comunidades campesinas y nativas, esta atribución no puede desnaturalizar la calidad de territorio comunal.

En el CCXLVII del 20 de agosto de 2021 donde se realizó el debate del tema planteado con la siguiente votación se aprobó realizar la consulta a la Dirección Técnica Registral respecto a lo señalado por la Directiva sobre transferencia de cuotas ideales en tierras comunales.

DE ACUERDO: Beatriz Cruz, Elena Vásquez, Rosario Guerra, Mirtha Rivera, Fredy Ricaldi, Jorge Almenara, Roberto Luna, Walter Morgan y Luis Aliaga.
TOTAL: 9 VOTOS.

NO ESTÁ DE ACUERDO: Pedro Álamo, Gloria Salvatierra, Daniel Tarrillo, Aldo Samillán, Rafael Pérez, Luis Esquivel y Jesús Vásquez. **TOTAL: 7 VOTOS**

Mediante **MEMORÁNDUM N° 1484 –2021-SUNARP-SNR/DTR** de 14 de diciembre de 2021 se llegó a las siguientes conclusiones respecto de la consulta realizada por el Tribunal Registral respecto a la interpretación del artículo 6.10 de la Directiva N° 10-2013- SUNARP/SN

CONCLUSIONES

3.1. Esta Dirección Técnica Registral al realizar una interpretación teleológica, histórica y sociológica del artículo 6.10 de la Directiva N° 10-2013- SUNARP/SN, nos permite colegir que la citada disposición emitida por la Sunarp **resulta coherente y concordante con la particular naturaleza de los territorios de las Comunidades Campesinas**, de acuerdo con las disposiciones constitucionales, doctrina nacional e internacional, así como los tratados internacionales que han sido suscritos por el Perú.

3.2. Es por ello que consideramos que la aplicación de las reglas de la “copropiedad” en territorios de las Comunidades Campesinas previstas en el Código Civil, no resultan acordes con las particularidades y propia naturaleza de las Comunidades Campesinas.

La propiedad comunal, para los pueblos indígenas, no solo constituye un bien económico, sino un elemento fundamental con componentes de carácter espiritual, cultural y social para la vida de sus miembros.

3.4. La nueva concepción de la propiedad comunal denota un enfoque multicultural cimentado en la relación de la tierra y los recursos naturales con la cultura y cosmovisión de los miembros de los pueblos indígenas.

3.5. La transferencia de cuotas ideales en el ámbito de los territorios de las Comunidades Campesinas debe restringirse conforme a las reglas previstas en la Directiva antes citada.

El **presidente del Tribunal Registral** inicia con el debate.

La **vocal suplente Karina Figueroa** señala:

Mantengo mi posición porque la misma directiva establece el supuesto al cual está previsto, establece la posición en aquellos casos en los que el título contenga transferencia de cuotas ideales y su equivalente en área material, el Registrador no podrá inscribirla, entonces aquí está estableciendo básicamente dos condiciones. En principio, hablar de cuotas ideales, de transferencia de acciones y derechos, cuotas ideales son temas relacionados, abstractos; pero en este caso en particular de las comunidades campesinas un poco lo que está tratando la directiva y de acuerdo a lo que ha señalado el ponente es que, en efecto, se trate de mantener la naturaleza de estas tierras ancestrales que existe, pero la directiva establece el supuesto y el supuesto es que en aquellos casos en que el título contenga transferencia de cuotas ideales y su equivalente en el área material, solo en ese caso, no podrá inscribirla salvo que se solicite la presentación de los documentos técnicos referidos para la independización.

Dice el otro supuesto, si no se pudiese determinar la voluntad de las partes de querer celebrar una transferencia de cuotas ideales, es decir, no queda claro que lo que se tiene sea una transferencia de cuotas ideales, establece la posibilidad de un instrumento aclaratorio, en el caso en específico materia de objeto de la resolución la voluntad estaba clara la asamblea se había reunido para ello no estaba incurso en mismo de los supuestos, por ende, procede la inscripción de la transferencia de cuotas ideales.

La **vocal Mariella Aldana** señala:

Sí, ahorita no recuerdo el número de la ley; pero hay una ley que estableció con claridad que las tierras de comunidades campesinas en el derecho de propiedad se rigen por el Código Civil. La constitución anterior establecía que no era posible disponer de las tierras de las comunidades campesinas, entonces se ha pasado a una constitución de una comunidad campesina a la que hay que proteger porque bueno los que son comuneros de repente tiene una educación diferente u otros no, se ha pasado a una concepción de considerarlos personas con una capacidad para organizar como personas jurídicas y administrar sus tierras y por tanto también transferirlas.

Creo que el Tribunal Registral, o sea, nosotros llegamos así a un criterio que las comunidades campesinas no pueden transferir cuotas ideales; a pesar que, la ley señala que es su derecho de propiedad emitido por el Código Civil, el Código Civil te permite transferir cuotas ideales, yo creo que solo una norma con rango de ley podría limitar el derecho a la comunidad campesina de transferir cuotas ideales, inclusive la propia DTR cuando en la directiva de comunidades campesinas, se aprobó esta infracción el 6.2.1, la verdad es que yo no sé, o sea, yo la veo y no entiendo, o sea es un enredo, si yo quiero, si yo considero como ente reglamentador que hace la directiva que no se pueda enajenar cuotas ideales lo digo tal cual, al pan pan, al vino vino, y no se pueda inscribir transferencias de cuotas ideales que dan las comunidades campesinas, no estoy de acuerdo con la propuesta.

La **vocal Mirtha Rivera** señala:

Buenas tardes, bueno como todos sabemos este tema viene ya de hace muchísimos años del 2013, que venimos teniendo dudas sobre la aplicación de esta directiva, cuando me tocó un caso de esto, yo consideré, como no entiendo que es lo que han querido decir y no creo que hayan querido decir que está prohibido la transferencia de cuotas ideales, recurrí a la fuente que en ese momento era Nélide Palacios, quien trabajó en esta directiva y me parece que era Alonso Amoros, conversé con ellos respecto que era lo que habían querido decir y en palabras de Nélide me dijo que de alguna manera podían interpretarse que se estaba prohibiendo la transferencia de cuotas ideales porque las cuotas ideales están reconocidas en el Código Civil, y en todo caso había habido un error en la redacción y que lo iban a precisar o aclarar lo que nunca sucedió, y yo me doy cuenta ahora en esta conclusión de la DTR para mí me sigue diciendo lo mismo me dice: la transferencia de cuotas ideales en el ámbito de los territorios de las comunidades campesinas debe restringirse conforme a la regla previstas en la directiva, o sea es lo mismo, o sea no me dice claro sabe que tratándose de comunidades campesinas no puede transferir cuotas ideales, si no me manda a la directiva que es obtusa, pero al final no modifican la directiva.

Para mí, comparto la posición de Mariella, va en contra del Código Civil, en contra del derecho de propiedad que tienen de transferir propiedad, o sea, no pueden poner límites a eso y menos a través de una directiva que emitió la DTR; pero como yo les digo, yo hice la consulta a las personas que participaron en la directiva y su posición fue otra, entonces yo me mantengo en la posición de las resoluciones que he sacado con el criterio establecido de la Tercera Sala.

La **vocal Rosario Guerra** señala:

Para rectificar lo que hemos dicho en las resoluciones, cuando yo veo los motivos por los cuál se considera por ahí, de que no se puede vender cuotas ideales usa la palabra integridad el territorio, o sea todo lo que tenemos en copropiedad ¿no es íntegra la propiedad? ¿Qué tiene que ver la copropiedad con la integridad del territorio? Eso no me queda claro, o sea, han interpretado que integridad significa que no se puede vender en cuotas ideales. Este tema de vigencia de la ley de comunidades campesinas es una

ley que se ha dado el tiempo, o sea cuando estaba vigente la Constitución de 1979, me parece que no lo han actualizado conforme a la Constitución de 1993 para nada y he visto, sí ese tema lo he averiguado y he visto que mucha gente sigue con la misma idea o sea, si por la ley de comunidades campesinas no hubiera pasado la constitución del 93, tienen una forma de interpretarla que trato de entender ¿Cómo una ley dada con una constitución anterior puede mantenerse vigente e imponerse a la constitución actual? No sé en algún momento de casualidad me he perdido la clase y que alguien me diga ¿Cómo es que una ley puede contradecir una constitución por el hecho mismo que fue dada con fecha anterior? Eso no me queda claro.

Es un tema social porque hay comunidades campesinas que no se comportan como comunidades campesinas esa es mi idea, yo tengo una visión totalmente anti paternalista con aquellas comunidades como las de Lima en que ya no hay comunidades porque una comunidad campesina no puede ser que no veas ni siquiera un sembrío, no ves ni un galpón no ves nada y lo único que ves esa cantidad de tierras totalmente áridas que no tienen nada, esta parte social es lo que me hace pensar que los tiempos han cambiado y que ya no podemos ver a las comunidades campesinas en las leyes de comunidades campesinas como las que se daban antes de la constitución del 93, esa es mi opinión y me ratifico de todas las resoluciones en las cuales yo sí he revocado esas observaciones.

La **vocal Elena Vásquez** señala:

He mandado la ley N° 26505 que es la ley de tierras y es una ley que se dio en concordancia con la Constitución, precisamente porque ya la constitución del 93 había admitido la posibilidad de que las comunidades campesinas transfieran sus tierras y ahí claramente como recordó Mariella, en el artículo dos dice el concepto constitucional de "tierras" en el régimen agrario, comprende a todo predio susceptible de tener uso agrario. Entre otras, están comprendidas las tierras de uso agrícola, de pastoreo, las tierras con recursos forestales y de fauna, las tierras eriazas, así como, las riberas y márgenes de álveos y cauces de ríos; y en general, cualquier otra denominación legal que reciba el suelo del territorio peruano.

El régimen jurídico de las tierras agrícolas se rige por el Código Civil y la presente Ley, entonces esto en el marco del artículo 1 que dice la presente Ley, establece los principios generales necesarios para promover la inversión privada en el desarrollo de las actividades económicas en las tierras del territorio nacional y de las comunidades campesinas y nativas.

Entonces esta ley es el marco general que nosotros tenemos que tener en cuenta y por eso es lo que yo quiero destacar, no sé cómo salirnos de esta ley para tener un orden y una interpretación distinta, porque la SUNARP no lo quiere hacer no lo quiso hacer en la directiva, y lo dice de una manera indirecta en la consulta.

¿Por qué no aborda el tema? ¿Por qué tenemos que ser nosotros Tribunal en este tema tan sensible los que pongamos la bandera ahí? Las leyes están desde esa época, esa es mi opinión.

El **vocal Aldo Samillan** señala:

Doctores, un poco para reforzar lo que veníamos diciendo la ley 24656, si bien es cierto es una ley preconstitucional antes de la Constitución Política de 1993; a pesar de ello la constitución ya permitía la transferencia de terrenos comunales, ahora el artículo 86 de la actual constitución la regula no entrenado en contradicción con las normas preconstitucionales; después en el 2014 se interpretó el artículo 86 prefiriendo la

integridad del territorio comunal, no dice la integridad de la propiedad dice la integridad del territorio comunal; posteriormente se promulga la norma que nos mostró la Dra. Vasquez, referente a la inversión privada y el desarrollo de los territorios comunales; sobre ello tenemos que si en un territorio comunal se enajena cuotas ideales, la propiedad sobre dicho terreno no sería comunal sería uno de naturaleza ordinaria y digo ordinaria, pues ya estaría sometido a las normas del Código Civil y bajo el régimen de copropiedad, perdiéndose la naturaleza de comunal que nos hacía mención doctora, pues en el artículo 1 de la mencionada ley se establece los principios generales necesarios para promover la inversión privada y desarrollo de actividades económicas en tierras del territorio nacional y de comunidades campesinas, luego señala el concepto de tierras comprende el régimen agrario, y comprende todo uso y el régimen dominial, pero la norma no se pronuncia sobre el cambio de naturaleza del bien comunal por uno sometido a la copropiedad, pues llegado a este punto, dicha norma no será aplicable.

Entonces, si esta norma está dictada o está pensada para poder fortalecer la inversión sobre territorios comunales, el hecho de que exista un solo copropietario haría a mi modo de ver que no sea aplicable la norma citada, pues ya no estamos ante un territorio comunal, es por ello cuando el tribunal constitucional en su sentencia, habla de un derecho integral y señala: a lo establecido en la declaración constitucional, cuando el artículo 86 permitía la enajenación de tierras comunales, este dispositivo no autoriza o avala ninguna acción encaminada a quebrantar, menoscabar total o parcialmente la integridad territorial; como vemos el mismo intérprete de la constitución habla sobre la integridad territorial en el sentido de integridad del derecho de propiedad de las comunidades campesinas, entonces haciendo un barrido interpretativo de la norma preconstitucional, la Constitución, la sentencia del Tribunal Constitucional y la ley de Deslinde y titulación de tierras, todas hablan de predios comunales, no hablan de predios que en su momento estén a favor de comunidades campesinas y terceros, razón pro la cual no es factible la inscripción de alícuotas sobre partidas que tienen inscritas territorios comunales ancestrales, las normas reseñadas están pensadas para que de alguna manera la transferencia de territorios comunales sea de manera ordenada y sin menoscabar o restarle la condición de comunal su propiedad.

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:

De acuerdo con el Derecho Civil, existe la transferencia de cuotas ideales o la transferencia de parte material, no puede haber una transferencia que a la vez sea de parte material y de cuotas ideales, como dice Mariella, la directiva ha utilizado los términos de una manera poco clara; al parecer lo que han querido que parezca es que sí se inscribe la transferencia de cuotas ideales; pero solo se van a inscribir si te dan los requisitos que son necesarios para inscribir la transferencia de parte material; por lo tanto, me parece que la interpretación que ha realizado Aldo de la directiva es la correcta, aunque se haya dicho transferencia de cuotas ideales, por el contenido lo que está diciendo es que tiene que haber un equivalente en un área y además, la documentación necesaria para la independización de esa área, entonces de transferencia de cuotas ideales solo queda el nombre porque en realidad estamos frente a la transferencia de una parte material, eso conforme a la directiva y lo que me pregunto entonces es, lo que estamos discutiendo es la inaplicación de la directiva? Porque más de una vez hemos tenido una directiva donde de frente se ha atacado el tema cuestionando la legalidad o interpretación recogida por esta directiva como ocurrió en su oportunidad con el tema de poder irrevocable.

Entonces lo que planteo es ¿Por qué no analizamos si esta directiva debe ser inaplicada o no?



La **vocal Mirtha Rivera** señala:

Justo yo quería abordar el tema que ha planteado Gloria, yo creo que no podemos establecer la inaplicación de la directiva porque la época que hicimos lo del poder irrevocable teníamos esas facultades ahora ya no las tenemos, entonces a nosotros como instancia registral estamos obligados bajo responsabilidad a cumplir con lo establecido por la directiva.

Entonces la pregunta es ¿esta directiva es confusa? Es confusa, ¿da lugar a que interpretemos de dos maneras distintas?, da lugar. La pregunta es señores vocales, ¿la opinión de la dirección de la Dirección Técnica Registral nos vincula? Esa es la pregunta ¿esa opinión de la Dirección Técnica Registral nos vincula? Ellos ya han establecido y fijado una posición, entonces nosotros tenemos que ver si esa posición nos vincula o no nos vincula, porque es cierto que la directiva la tenemos que aplicar, esta directiva como les he dicho es confusa, un planteamiento podría ser pedir que se modifique la directiva, ya directamente o señalar que esa directiva de acuerdo al pleno considera que viola el Código Civil porque está prohibiendo la transferencia de cuotas ideales, etc, esa podría ser una o pedir la modificación de la directiva para que de manera clara y expresa señale que no procede la transferencia de cuotas ideales, entonces que se precise de esa manera porque de lo otro, cuando resolvamos vamos a tener que poner lo que dice la directiva la consulta que hicimos a la DTR, lo que nos respondió la DTR y de ahí señalar que en merito a estos argumentos los que no estamos en la posición que ha sostenido Aldo ¿no? señalar que en medio a estos aspectos estamos resolviendo en ese sentido porque para mí resolver y decir que no procede la transferencia de cuotas ideales colisiona con el Código Civil, para mí no es constitucional, entonces yo creo que lo que tenemos que pensar si esta respuesta de la DTR nos vincula porque me queda claro que en la directiva nos vincula; pero es una directiva confusa que admite interpretación.

El **vocal suplente Luis Esquivel** señala:

He escuchado atentamente la postura de quienes me han precedido y desde mi punto de vista son argumentos válidos. Acá no estamos debatiendo qué pronunciamiento sea mejor que otro, simplemente estamos viendo un tema que quedó pendiente. Estuve presente en el pleno pasado y lo que acordamos fue: vamos a pedir que la Dirección Técnica Registral (DTR) emita una opinión respecto al artículo 6.10 de la directiva y, como bien dice la doctora Mirtha, nosotros no podemos inaplicar una directiva.

¿Qué nos está diciendo la DTR? Si bien no es vinculante para el Tribunal Registral, debemos recordar que nosotros, en su momento, acordamos pedir una opinión a la DTR. incluso yo voté en contra, porque para mí está claro, pero bueno, la DTR ya se pronunció y nos han alcanzado el memorándum que ha emitido, en el cual han hecho un análisis muy bueno sobre la consulta efectuada, porque no solamente han tenido en cuenta la doctrina nacional sino que han realizado un análisis convencional (convenio 169 de la OIT) del tema y esto es importante tenerlo en cuenta porque las comunidades campesinas tienen un tratamiento especial, tienen una protección no solo constitucional si no a nivel convencional. Entonces, cuando se habla esto de la integridad y el territorio comunal, no es un tema gaseoso o un cliché o que esté de moda. En realidad tiene un sustento en la autonomía de las comunidades campesinas en relación a su territorio y, ¿qué es lo que se genera cuando se transfieren acciones y derechos? ¿Qué se genera en la partida? Una copropiedad que genera varios cotitulares en la partida. Entonces, ¿en dónde queda la autonomía y el autogobierno de estas comunidades campesinas en relación a esos terrenos comunales que nosotros publicitamos?

Cierto es que las comunidades cuando disponen de estas cuotas ideales quieren saltarse la independización, por eso es que colocan en los instrumentos que la cuota

ideal corresponde a un área material determinada; pero como no pueden cumplir con los requisitos de la independización, solicitan la inscripción de la cuota ideal, pero los efectos que vemos *a posteriori*, finalmente, van en contra de la autonomía de esas comunidades campesinas sobre sus terrenos comunales.

De otro lado, la directiva puede ser entendida en uno u otro sentido, pero la DTR ya emitió una opinión al respecto, y se orienta en el sentido que las transferencias de las cuotas ideales no proceden, por lo que nos corresponde ahora pronunciarnos, más aún cuando existen resoluciones discrepantes.

Entonces, como ustedes dicen podemos discutir la constitucionalidad de esta directiva, pero no podemos inaplicarla, porque no podemos ejercer control difuso. Por ello, al menos demos una respuesta coherente y uniforme como Tribunal, y evitar pronunciamientos discrepantes.

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:

Desde mi punto de vista, no tendría que discutirse si la opinión de la Dirección Técnica nos obliga o no, si no que nosotros tendríamos que interpretar la directiva y a eso iba, dejando de lado lo que dice la Dirección Técnica, cuando leo la directiva me parece que aun cuando ha colocado el título de transferencia de cuotas ideales, lo que se ha regulado es la transferencia de partes materiales y esto nosotros lo hacemos a cada momento cuando calificamos los títulos porque tenemos muchos casos donde se dice que se transfiere cuotas ideales y después dicen que equivalen a tantos metros, en estos casos cuando tenemos duda solicitamos que aclaren, y en otros casos aplicamos la interpretación del acto jurídico para determinar si estamos frente a la transferencia de cuotas ideales o de una porción material.

La **vocal Elena Vásquez** señala:

Si se dan cuenta en la ley que mandé, es del año 1995 y se dio en concordancia con la Constitución que proponía libertad privada, libertad económica, libre mercado; a pesar de los cambios de gobierno, la ley no ha sido derogada, sigue vigente, por lo menos no se ha cambiado el artículo 3 que dice: Las garantías previstas en los artículos 70 y 88 de la Constitución significa que por ningún motivo se podrá imponer limitaciones o restricciones a la propiedad de las tierras distintas a las establecidas en el texto de la presente Ley. O sea, está diciendo, si yo no he dicho acá algo no lo extiendan, estas son las únicas limitaciones que existen a la tierra comunal y ¿por qué les digo esto? Porque, la Constitución, en el artículo 88 dice: el Estado apoya preferentemente al desarrollo agrario, garantiza el derecho de propiedad etc., la ley puede fijar los límites y la extensión de la tierra según las peculiaridades de cada zona. Entonces, esta ley es la que ha fijado los únicos límites, esta ley es la que está vigente.

Es verdad que no podemos hacer control difuso inaplicando la directiva, es verdad eso; pero sí podremos hacer como el Tribunal Constitucional dijo: ya no más control difuso en los tribunales administrativos, pero también dijo algo, muy importante, no quiere decir que ustedes no apliquen la Constitución sobre normas que violan derechos fundamentales de rango inferior y obviamente no puedes dejar de aplicar la Constitución y no puedes dejar de aplicar las normas convencionales, por ahí es lo que yo veo una solución interpretativa.

El **vocal Luis Ojeda** señala:

Vamos partiendo de que la directiva al parecer no es clara, yo particularmente no encuentro la falta de claridad. En cuando a la interpretación de un texto, la primera regla es de la interpretación literal y yo lo que veo es: en aquellos casos en que un título



contenga transferencias de cuotas ideales y en forma adicional, también se señala equivalente al área material, el registrador no podrá inscribirla si no solicita la presentación de los documentos para la independización.

¿Qué sucede en el caso en el cuál el título simplemente contiene la transferencia de cuotas ideales y no hace mención a parte material o lo sustrae de la calificación registral? cuando nos dice que esta parte es un convenio interno para cuando se haga la partición en cuyo momento señalaremos o le corresponderá o le daremos preferencia a esta persona sobre tal área, la directiva no prohíbe que se transfiera cuotas ideales, simplemente hace una precisión.

Ahora, el tema legal ha cambiado la constitución del 79 con la del 93 han cambiado el panorama y es bajo el amparo de la constitución del 93 que se da la ley 26505 que por su nombre ya nos dice muchas cosas dice: Aprueba la ley de la inversión privada y del desarrollo de las actividades económicas en la tierra del territorio nacional y de las comunidades campesinas, ¿Qué es lo que está regulando la ley? ¿Tierras particulares? No. Estas normas o estas disposiciones contenidas en esta ley sobre este tema, es una norma especial sobre este tema específico y esta norma permite que las comunidades puedan disponer libremente sin mas limitaciones que las establecidas en el código civil y con acuerdos adoptados por mayorías calificadas ¿Por qué nosotros tenemos que ver que hay una posición cuando no la hay?.

Ahora, en muchos casos, de las resoluciones que yo he visto siempre, es que cuando el tribunal encuentra una apelación en la cual las partes acuerdan una transferencia de cuotas ideales y además hacen mención a una parte física ¿Qué es lo que se ha dicho? En innumerables resoluciones se ha señalado que la intención del usuario en estos momentos es inscribir sus cuotas ideales porque si su intención fuese inscribir la parte material tenía que presentar los planos y la autorización técnica respectiva si no lo ha presentado quiere decir que su intención simplemente es inscribir cuotas y parece que esto es válido, no le veo conflicto y así hemos emitido varias resoluciones en la Quinta Sala.

No habiendo más intervenciones, el presidente del Tribunal Registral somete a votación la sumilla propuesta por el vocal suplente Aldo Samillán, siendo la siguiente:

Transferencia de cuotas ideales sobre territorio comunal:

Conforme al numeral 6.10.1 de la Directiva que regula la Inscripción de los actos y derechos de las Comunidades Campesinas, no procede la inscripción de títulos otorgados por comunidades campesinas en los que se transfiera cuotas ideales; sin embargo, si se admitirá la inscripción del acto, cuando se presente la documentación técnica necesaria para la independización del área y del contenido del contrato se desprende que el acto celebrado por las partes es una transferencia de una parte material del predio.

Realizada la votación, se obtienen los siguientes resultados:

A FAVOR: Gloria Salvatierra, Luis Esquivel, Aldo Samillán y Daniel Tarrillo. **TOTAL: 4 VOTOS**

EN CONTRA: Karina Figueroa, Luis Ojeda, Beatriz Cruz, Mirtha Rivera, Elena Vásquez, Rosario Guerra, Mariella Aldana, Pedro Álamo, Jesús Vásquez y Walter Morgan, Jorge Almenara y Roberto Luna. **TOTAL: 12 VOTOS.**



Al encontrarse el Pleno por mayoría en contra de la propuesta planteada, se somete a votación la siguiente sumilla:

TRANSFERENCIA DE CUOTAS IDEALES DE UN PREDIO DE PROPIEDAD DE UNA COMUNIDAD CAMPESINA

Procede la inscripción de la transferencia de cuotas ideales de un predio de propiedad de una comunidad campesina, autorizada expresamente en asamblea general, cuando se tenga certeza que en el título traslativo de dominio sólo se transfieren cuotas ideales y no una parte del inmueble, al haber señalado el área material sólo para efectos de la relación interna de las partes y sin mérito a calificación registral con relación a dicha área material.

En este caso no será aplicable el requisito establecido en la Directiva No 10-2013-SUNARP-SN, que regula la inscripción de las cuotas ideales de las comunidades campesinas, referido a la presentación de documentos técnicos para la independización del área transferida, por cuanto el mismo es aplicable al supuesto de transferencias de cuotas ideales y su equivalente en área material, lo cual no ocurre cuando las partes señalan el área material sólo para efectos de la relación interna de las partes y sin mérito a calificación registral con relación a dicha parte material.

Realizada la votación, se obtienen los siguientes resultados:

A FAVOR: Karina Figueroa, Luis Ojeda, Beatriz Cruz, Mirtha Rivera, Elena Vásquez, Rosario Guerra, Mariella Aldana, Pedro Álamo, Walter Morgan, Roberto Luna y Jorge Almenara. **TOTAL: 11 VOTOS**

EN CONTRA: Gloria Salvatierra, Jesús Vásquez, Luis Esquivel, Aldo Samillán y Daniel Tarrillo. **TOTAL: 5 VOTOS.**

Finalmente, se somete a votación si la propuesta será acuerdo o precedente.

Realizada la votación, se obtienen los siguientes resultados:

ACUERDO: Mirtha Rivera, Elena Vásquez, Jesús Vásquez, Luis Esquivel, Walter Morgan, Aldo Samillán y Daniel Tarrillo. **TOTAL: 7 VOTOS**

PRECEDENTE: Karina Figueroa, Luis Ojeda, Beatriz Cruz, Mariella Aldana, Gloria Salvatierra, Pedro Álamo, Roberto Luna, Jorge Almenara y Rosario Guerra. **TOTAL: 9 VOTOS.**

Por lo tanto, se aprueba como **ACUERDO PLENARIO** la sumilla siguiente:

TRANSFERENCIA DE CUOTAS IDEALES DE UN PREDIO DE PROPIEDAD DE UNA COMUNIDAD CAMPESINA

Procede la inscripción de la transferencia de cuotas ideales de un predio de propiedad de una comunidad campesina, autorizada expresamente en asamblea general, cuando se tenga certeza que en el título traslativo de dominio sólo se transfieren cuotas ideales y no una parte del inmueble, al haber señalado el área material sólo para efectos de la relación interna de las partes y sin mérito a calificación registral con relación a dicha área material.

En este caso, no será aplicable el requisito establecido en la Directiva No 10-2013-SUNARP-SN, que regula la inscripción de las cuotas ideales de las comunidades

campesinas, referido a la presentación de documentos técnicos para la independización del área transferida, por cuanto el mismo es aplicable al supuesto de transferencias de cuotas ideales y su equivalente en área material, lo cual no ocurre cuando las partes señalan el área material sólo para efectos de la relación interna de las partes y sin mérito a calificación registral con relación a dicha parte material.

TEMA 4: Alcances de la legitimación extraordinaria para convocar a elecciones.

Ponente: Luis Dandy Esquivel León



ALCANCES DE LA LEGITIMACIÓN
para convocar a elecciones

Luis Dandy Esquivel León
Vocal(s) del Tribunal Registral

Diciembre de 2021



ANTECEDENTES



Artículo 1.- Para efectos registrales, se presume que el presidente o el integrante designado por el último consejo directivo inscrito de asociaciones y comités, están legitimados para convocar a asamblea general en la que se elijan a los nuevos integrantes de dicho órgano de gobierno, aunque hubiere concluido el período para el que fueron elegidos

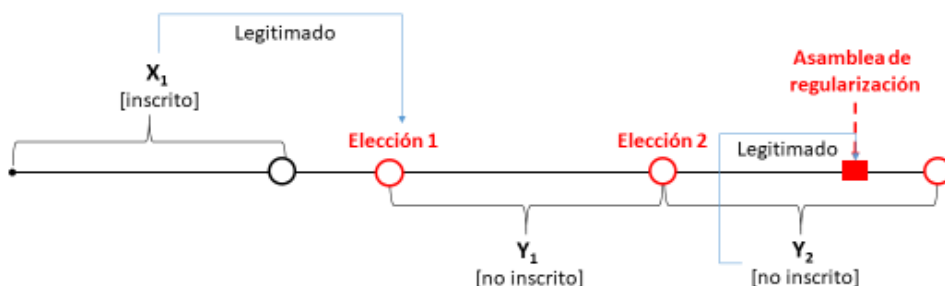
Artículo 2.- En caso de elecciones de consejos directivos no inscritos, se restablecerá la exactitud registral, mediante asamblea general de regularización.

Para la calificación registral de la asamblea general de regularización se deberá tener en cuenta lo siguiente:

a) Se entenderá como válida la convocatoria efectuada por el presidente o por el integrante designado por el consejo directivo, conforme a la ley o el estatuto, aunque no se encuentre inscrita la elección de los integrantes de dicho órgano de gobierno.

Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.º 202-2001-SUNARP-SN

CCLXV Pleno del Tribunal Registral



CCLXV Pleno del Tribunal Registral

ANTECEDENTES

Artículo 44.- Período de duración de los órganos de la persona jurídica

El período de ejercicio del consejo directivo u órgano análogo y su continuidad o no luego de vencido dicho período se registrará de acuerdo con lo establecido en el estatuto.

Si el estatuto establece la no continuidad de funciones, para efectos registrales, el consejo directivo u órgano análogo se entenderá legitimado únicamente para convocar a asamblea general eleccionaria. La misma regla se aplica tratándose de asociaciones proviendola u otras en las que legalmente se prohíba la continuidad de funciones.

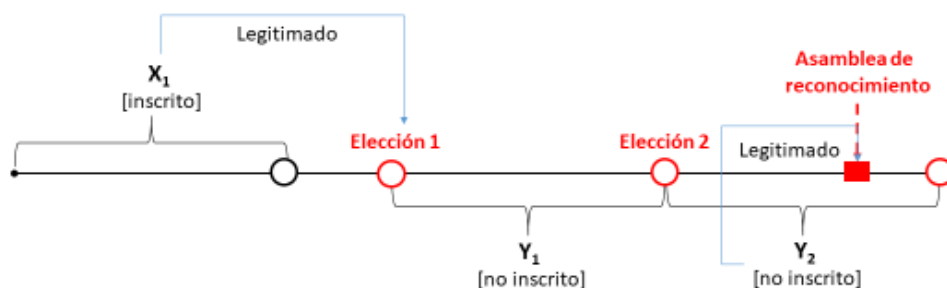
Artículo 63.- Convocatoria y requisitos del acta de la asamblea general de reconocimiento de elecciones, reestructuraciones y demás actos vinculados no registrados

La inscripción de la asamblea general de reconocimiento a que se refiere este artículo sólo procede para regularizar dos o más períodos eleccionarios. La convocatoria será efectuada por el último presidente o integrante elegidos no inscritos, aunque hubiere vencido el período para el que fueron elegidos.

Tratándose de personas jurídicas en cuya partida registral conste que el órgano directivo no continúa en funciones luego de vencido su período de ejercicio, éste sólo podrá convocar a asamblea general de reconocimiento durante la vigencia de dicho período. La misma regla se aplica para las asociaciones proviendola u otras en las que legalmente se prohíba la continuidad de funciones.

Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas No Societarias (Res. n.º 086-2009-SUNARP-SN)

CCLXV Pleno del Tribunal Registral



CCLXV Pleno del Tribunal Registral

ACTUAL NORMATIVA

Artículo 47.- Período de los órganos de la persona jurídica

El período de ejercicio del consejo directivo u órgano análogo se registrará de acuerdo con lo establecido en la ley o el estatuto. No será materia de observación si se realiza la designación por un período inferior al estatutario.

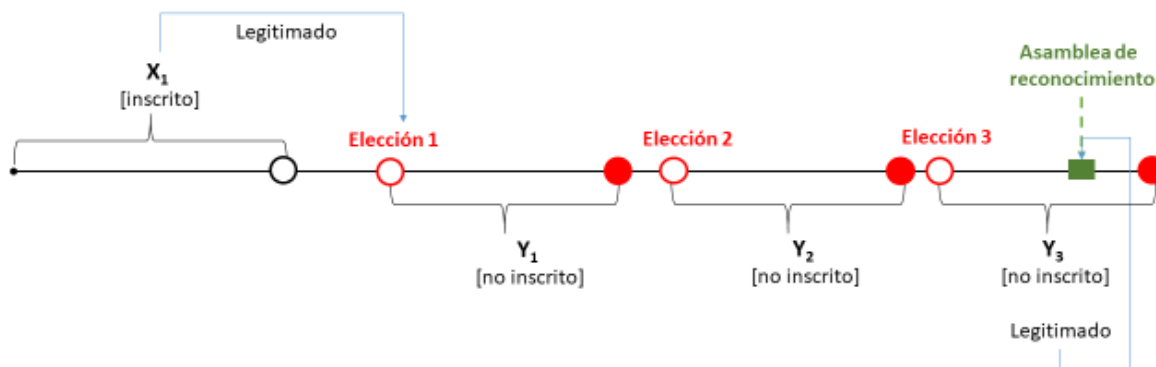
Vencido dicho período, para efectos registrales, el consejo directivo u órgano análogo se entenderá legitimado únicamente para convocar a asamblea general eleccionaria. La misma regla se aplica tratándose de asociaciones proviniendo u otras en las que legalmente se prohíba la continuidad de funciones.

Artículo 66.- Convocatoria y requisitos del acta de la asamblea general de reconocimiento de elecciones, reestructuraciones y demás actos

La inscripción de la asamblea general de reconocimiento a que se refiere este artículo sólo procede para regularizar dos o más períodos eleccionarios vencidos. La convocatoria será efectuada por el último presidente o integrante elegidos no inscritos, dentro de la vigencia de su período de funciones.

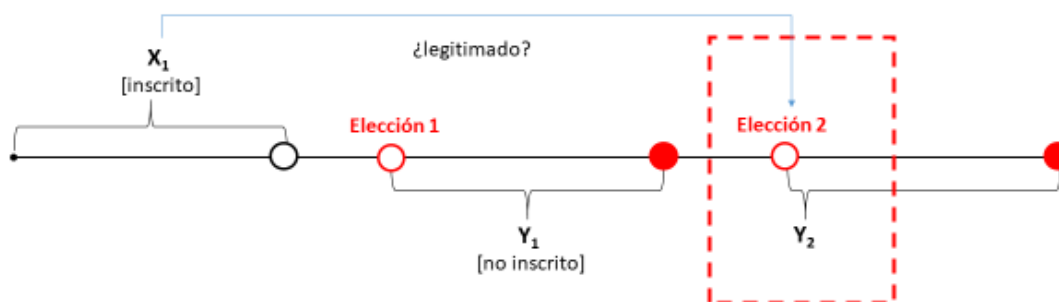
Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas
(Res. n.º 038-2013-SUNARP-SN)

CCLXV Pleno del Tribunal Registral



CCLXV Pleno del Tribunal Registral

¿Qué sucede si solo ha transcurrido un periodo vencido y no dos?, ¿se debe esperar el vencimiento de otro periodo para realizar una nueva elección y convocar —finalmente— a una asamblea de reconocimiento? o ¿es posible que el último presidente inscrito convoque a elecciones, sobre la base de la legitimidad extraordinaria prevista en el artículo 47 del RIRPJ?



CCLXV Pleno del Tribunal Registral

Resolución n.º 146-2002-SUNARP-TR-L

«La presunción de legitimación que concede el artículo 1 de la Res. n.º 202-2001-SUNARP/SN al presidente del último consejo directivo inscrito en la partida registral para que convoque a asamblea general para elegir a los nuevos representantes de la asociación aún cuando hubiese concluido el periodo para el que fue elegido, no es absoluta. Esta presunción no se aplicará cuando conste del acta de asamblea general que se presenta a Registros el hecho de haberse elegido un consejo directivo posterior al último inscrito».

Resolución n.º 146-2002-SUNARP-TR-L (considerando 2)

«(...) se otorga una legitimidad extraordinaria del último presidente con mandato vencido para poder convocar a asamblea de elecciones; supuesto que parte de la premisa que no ha habido elecciones y cuya finalidad es evitar la acefalía de las personas jurídicas; por lo que el supuesto parte de la ausencia de representación en la persona jurídica»

CCLXV Pleno del Tribunal Registral

Resolución n.º 1146-2022-SUNARP-TR

«El segundo párrafo del artículo 47º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas establece un supuesto de **legitimación extraordinaria y especial** para que el último consejo directivo registrado convoque a la asamblea general eleccionaria, independientemente del ámbito temporal que haya transcurrido desde el periodo del último consejo directivo registrado —que formula la convocatoria— hasta la fecha en la que se realizan las elecciones. Entonces, la finalidad de esta norma es permitirle a la persona jurídica terminar con la situación de acefalia designando su nuevo órgano de administración».



CCLXV Pleno del Tribunal Registral

PROPUESTAS

2. Aprobar el siguiente criterio:

Alcances de la legitimación para convocar a elecciones

La indicación en el acta de que se ha elegido a un consejo directivo (u otro análogo) posterior al último inscrito, no enerva la legitimidad del último presidente o integrante del consejo directivo inscrito para convocar a elecciones.

CCLXV Pleno del Tribunal Registral

PONENCIA ALCANCES DE LA LEGITIMACIÓN EXTRAORDINARIA PARA CONVOCAR A ELECCIONES

Antes del año 2001 existía una interpretación predominantemente sobre la conclusión del período de funciones de los integrantes de los consejos directivos y demás órganos de gobierno de las asociaciones y comités. Sobre la base de lo establecido en el artículo

93 del Código Civil, que remite a las reglas de representación la regulación de la responsabilidad de los asociados que desempeñen cargos directivos¹³, se interpretaba que la conclusión era inmediata.

Dicha interpretación afectó el normal desenvolvimiento de las personas jurídicas, puesto que el vencimiento de los períodos conllevaba —en muchas ocasiones— la acefalía de las mismas, e inclusive la imposibilidad efectiva de poder elegir a sus nuevos órganos de gobierno, circunstancia que —para ser superada— dio lugar a diversas interpretaciones de los operadores jurídicos registrales, las que —sin embargo— no dieron una solución integral a dicha problemática.

Es por ello que mediante la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.º 202-2001-SUNARP-SN¹⁴ se establecieron criterios registrales aplicables frente a la conclusión del período de funciones de integrantes de consejos directivos y demás órganos de gobierno de asociaciones y comités, partiendo de las siguientes premisas:

1. Que, el artículo 93 del Código Civil al establecer que los asociados que desempeñen cargos directivos son responsables ante la asociación conforme a las normas de la representación, se refiere a las relaciones internas entre los integrantes de los órganos y la persona jurídica, mas no a las relaciones existentes entre las personas jurídicas y los terceros.
2. Que, el vencimiento del período de funciones de los consejos directivos mencionados no debe limitar el desenvolvimiento de las personas jurídicas, teniendo en cuenta que se trata de órganos indispensables para su funcionamiento, por lo que no debe negarse su vigencia, a fin de garantizar la elección de sus nuevos integrantes.

Así, se establecieron los siguientes criterios:

Artículo 1.- Para efectos registrales, se presume que el presidente o el integrante designado por el último consejo directivo inscrito de asociaciones y comités, están legitimados para convocar a asamblea general en la que se elijan a los nuevos integrantes de dicho órgano de gobierno, aunque hubiere concluido el período para el que fueron elegidos.

La convocatoria deberá efectuarse conforme a las normas legales y estatutarias pertinentes.

Artículo 2.- En caso de elecciones de consejos directivos no inscritos, se restablecerá la exactitud registral, mediante asamblea general de regularización.

Para la calificación registral de la asamblea general de regularización se deberá tener en cuenta lo siguiente:

a) Se entenderá como válida la convocatoria efectuada por el presidente o por el integrante designado por el consejo directivo, conforme a la ley o el estatuto, aunque no se encuentre inscrita la elección de los integrantes de dicho órgano de gobierno.

[...]. [Subrayado agregado].

Como vemos, la referida resolución estableció una legitimación extraordinaria del último consejo directivo inscrito (con periodo vencido) para elegir a los nuevos integrantes de dicho órgano, mientras que para el caso de consejos directivos no inscritos se indicó

¹³ De acuerdo a este artículo: «Los asociados que desempeñen cargos directivos son responsables ante la asociación conforme a las reglas de la representación, excepto aquellos que no hayan participado del acto causante del daño o que dejen constancia de su oposición».

¹⁴ Publicado en el diario oficial EL Peruano el 4.8.2001.

que podría superarse la inexactitud registral mediante una asamblea de regularización, siendo competente para convocar en este caso el último presidente o integrante designado por el consejo directivo, aunque no se encuentre inscrita su elección.

Posteriormente, la referida resolución fue derogada por la Tercera Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas No Societarias, aprobado por la Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.º 086-2009-SUNARP-SN¹⁵, el cual reguló la legitimación extraordinaria para convocar del último consejo directivo (u órgano análogo) inscrito y la asamblea general de reconocimiento de la siguiente manera:

Artículo 44.- Período de duración de los órganos de la persona jurídica

El período de ejercicio del consejo directivo u órgano análogo y su continuidad o no luego de vencido dicho período se registrará de acuerdo con lo establecido en el estatuto.

Si el estatuto establece la no continuidad de funciones, para efectos registrales, el consejo directivo u órgano análogo se entenderá legitimado únicamente para convocar a asamblea general eleccionaria. La misma regla se aplica tratándose de asociaciones provivienda u otras en las que legalmente se prohíba la continuidad de funciones.

[...]

Artículo 63.- Convocatoria y requisitos del acta de la asamblea general de reconocimiento de elecciones, reestructuraciones y demás actos vinculados no registrados

La inscripción de la asamblea general de reconocimiento a que se refiere este artículo sólo procede para regularizar dos o más periodos eleccionarios. La convocatoria será efectuada por el último presidente o integrante elegidos no inscritos, aunque hubiere vencido el período para el que fueron elegidos.

Tratándose de personas jurídicas en cuya partida registral conste que el órgano directivo no continúa en funciones luego de vencido su período de ejercicio, éste sólo podrá convocar a asamblea general de reconocimiento durante la vigencia de dicho período. La misma regla se aplica para las asociaciones provivienda u otras en las que legalmente se prohíba la continuidad de funciones.

[...]

De esta manera, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas No Societarias siguió la misma línea de interpretación que se había establecido primigeniamente en la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.º 202-2001-SUNARP-SN, pero modificando los alcances de la regularización de consejos directivos (u órganos análogos) no inscritos, pues la asamblea general de reconocimiento solo procedía para regularizar dos o más períodos eleccionarios (entendiéndose que al menos uno de ellos correspondía a un periodo eleccionario vencido).

Luego, mediante la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.º 038-2013-SUNARP-SN se aprobó el Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas (en adelante RIRPJ), derogando tácitamente a su antecesor¹⁶, quedando actualmente regulada la legitimación extraordinaria para convocar del último

¹⁵ Publicado en el diario oficial El Peruano el 1.4.2009.

¹⁶ Mediante la Resolución n.º 033-2022-SUNARP/SN, publicado el 10.3.2022, se declaró no vigente el Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas No Societarias, el cual fue aprobado por la Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.º 086-2009-SUNARP-SN.

consejo directivo (u órgano análogo) inscrito y la asamblea general de reconocimiento de la siguiente manera:

Artículo 47.- Período de los órganos de la persona jurídica

El período de ejercicio del consejo directivo u órgano análogo se regirá de acuerdo con lo establecido en la ley o el estatuto. No será materia de observación si se realiza la designación por un periodo inferior al estatutario.

Vencido dicho periodo, para efectos registrales, el consejo directivo u órgano análogo se entenderá legitimado únicamente para convocar a asamblea general eleccionaria. La misma regla se aplica tratándose de asociaciones provivienda u otras en las que legalmente se prohíba la continuidad de funciones.

[...]

Artículo 66.- Convocatoria y requisitos del acta de la asamblea general de reconocimiento de elecciones, reestructuraciones y demás actos

La inscripción de la asamblea general de reconocimiento a que se refiere este artículo sólo procede para regularizar dos o más periodos eleccionarios vencidos. La convocatoria será efectuada por el último presidente o integrante elegidos no inscritos, dentro de la vigencia de su periodo de funciones.

[...]. [Subrayado agregado].

Como se puede apreciar, el texto actual del Reglamento ha conservado la legitimación extraordinaria para convocar a elecciones de los consejos directivos (u órganos análogos) inscritos con periodos de funciones vencidos, y —a su vez— ha efectuado una nueva precisión respecto a las asambleas de reconocimiento, en el sentido que solo proceden para regularizar «dos o más periodos eleccionarios vencidos».

Bajo el contexto normativo expuesto, cuando una determinada persona jurídica haya regulado en su estatuto la no continuidad de funciones del consejo directivo (u órgano análogo), dicho órgano se encuentra facultado únicamente para convocar a elecciones. Si lo que se pretende es regularizar la situación de acefalía registral deberán transcurrir dos o más periodos vencidos, siendo competente para convocar el último presidente o integrante elegido no inscrito dentro de su periodo de funciones.

No obstante, ¿qué sucede si solo ha transcurrido un periodo vencido y no dos?, ¿se debe esperar el vencimiento de otro periodo para realizar una nueva elección y convocar —finalmente— a una asamblea de reconocimiento? o ¿es posible que el último presidente inscrito convoque a elecciones, sobre la base de la legitimidad extraordinaria prevista en el artículo 47 del RIRPJ?

Al respecto, bajo el marco normativo primigenio, el Tribunal Registral señaló en la Resolución n.º 146-2002-SUNARP-TR-L del 28.11.2002 que la legitimación extraordinaria del último consejo directivo inscrito para convocar a elecciones se trata de una presunción que no es absoluta, pues no resulta aplicable cuando conste del acta de asamblea general que se presenta al Registro el hecho de haberse elegido a un consejo directivo posterior al último inscrito.

Dicha posición ha sido asumida en el considerando 2 de la Resolución n.º 242-2021-SUNARP-TR del 14.5.2021 al señalar que: «(...) se otorga una legitimidad extraordinaria del último presidente con mandato vencido para poder convocar a asamblea de elecciones; supuesto que parte de la premisa que no ha habido elecciones y cuya finalidad es evitar la acefalía de las personas jurídicas; por lo que el supuesto parte de la ausencia de representación en la persona jurídica».

Sin embargo, asumir dicho criterio contribuiría a mantener la situación de acefalía de las personas jurídicas hasta que se puedan dar los presupuestos para convocar a una asamblea de reconocimiento, lo cual resulta desmedido e irrazonable. En tal sentido, debemos dar un sentido interpretativo distinto a los alcances de la legitimación extraordinaria para convocar a elecciones prevista en el artículo 47 del RIRPJ, que pueda favorecer a la inscripción de los órganos directivos de las personas jurídicas.

Así, tal como se ha señalado en la Resolución n.º 1146-2022-SUNARP-TR del 28.3.2022, debemos partir por la premisa de que el artículo 47 del RIRPJ otorga una legitimidad extraordinaria al último presidente inscrito con mandato vencido para poder convocar únicamente a la asamblea general eleccionaria. La finalidad de este precepto es acabar con una situación de acefalía cuando ha transcurrido un ámbito temporal prolongado sin que se haya registrado ningún consejo directivo que pueda representar a la persona jurídica en los actos de su vida civil.

Por consiguiente, la norma reglamentaria en cuestión crea un supuesto extraordinario de legitimación estrictamente registral para recomponer al órgano de representación de la persona jurídica que es su consejo directivo (u órgano análogo), más no una presunción de continuidad de las funciones del último órgano registrado como erróneamente lo ha entendido un sector de la doctrina nacional¹⁷, por cuanto —incluso— después de que el periodo del último consejo directivo registrado ha vencido, la persona jurídica puede estar siendo administrada de facto por las mismas personas que conformaron el último consejo directivo registrado u otras, lo cual no es relevante para el Registro.

En efecto, la condición que reglamentariamente se ha puesto para que se convoque a un acto eleccionario es que lo haga el último consejo directivo registrado, siendo que su legitimación no deriva del acto de su elección (ya que su periodo habría vencido si es que el estatuto de la persona jurídica no ha previsto la continuidad de funciones del órgano directivo), sino de la hipótesis excepcional regulada en el segundo párrafo del artículo 47º del RIRPJ. Esto es, estamos ante un supuesto de legitimación extraordinaria de origen legal para un acto específico, esto es, la convocatoria a elecciones del nuevo órgano de administración.

En este orden de ideas, una interpretación funcional y finalista del artículo 47º del Reglamento nos lleva a deducir que el objeto central de aplicar la regla contenida en su segundo párrafo es acabar con la situación de acefalía en la que se encuentra la persona jurídica luego de que ha vencido el mandato del último consejo directivo registrado,

¹⁷ Al respecto, por ejemplo, Juan Espinoza Espinoza (“Derecho de las personas jurídicas”, Tomo II, Grijley, 2012, Lima, p. 319) sostiene que esta regla contendría una presunción relativa (*juris tatum*) sobre la prórroga del mandato del último consejo directivo elegido. Sin embargo, esta posición no puede ser compartida por cuanto una vez vencido el mandato del Consejo Directivo de una asociación y si es que en su estatuto no se ha previsto la continuidad de funciones, el órgano carece de legitimidad para continuar representando a la persona jurídica y los actos que celebre en nombre de ella no podrán serle oponibles salvo que medie ratificación por un órgano que sí esté legitimado después de una elección. En tal sentido, no existe prórroga al mandato sino un supuesto de legitimación extraordinaria (de origen legal) y especial (para un acto específico), que le permite convocar al último consejo directivo registrado a una asamblea general eleccionaria para terminar con la situación de acefalía. De otro lado, las presunciones legales sean *juris tantum* o *iure et de iure*, como las establecidas para el principio de legitimación registral (art. 2013 CC) y para el principio de publicidad material (art. 2012 CC), respectivamente, deben estar previstas expresamente en la ley y no puede llegarse a ellas por la deducción de una supuesta justificación que habría tenido una norma. Como en el presente caso, de la regla contenida en el artículo 47º del RIRPJ en la que supuestamente se “presumiría” que no ha habido elecciones intermedias entre el último consejo directivo registrado y el que se elige en la asamblea general eleccionaria que ha sido convocada, lo cual es una suposición carente de fundamento normativo.

independientemente del ámbito temporal que haya pasado (esto es, puede haber transcurrido un tiempo considerable que abarque uno o más períodos electorales, lo cual no interesa para la aplicación de la norma). Así, las únicas condiciones que la regla en cuestión impone normativamente para su aplicación son las siguientes:

- (i) Que el periodo del último consejo directivo registrado haya vencido (sin considerar cuánto tiempo ha transcurrido).
- (ii) Que el último consejo directivo registrado realice la convocatoria a asamblea general electoral, la que deberá cumplir los requisitos legales y estatutarios que le sean exigibles.

Por consiguiente, realizada la convocatoria conforme a los presupuestos o condiciones antes mencionados, bastará que la asamblea general electoral adopte el acuerdo de nombramiento del nuevo consejo directivo con el *quorum* y mayoría válidas exigibles de acuerdo a su estatuto y a las normas legales que le sean aplicables, para que la persona jurídica cuente con nuevo órgano de representación y pueda acceder al Registro para su inscripción.

Entonces, el hecho de que se haya indicado en el acta de que se ha elegido a un consejo directivo (u otro análogo) posterior al último inscrito, no enerva la legitimidad de convocatoria a elecciones del último consejo directivo inscrito.

En tal sentido, con la finalidad de dar una solución efectiva a caso planteado se propone al pleno aprobar el siguiente acuerdo:

Alcances de la legitimación para convocar a elecciones

La indicación en el acta de que se ha elegido a un consejo directivo (u otro análogo) posterior al último inscrito, no enerva la legitimidad del último presidente o integrante del consejo directivo inscrito para convocar a elecciones.

El **presidente del Tribunal Registral** inicia con el debate y señala:

Luis, ese criterio ¿tiene una resolución de respaldo?

El **vocal suplente Luis Esquivel** señala:

Hay una resolución que ha emitido la sala de Trujillo. Lo que nos corresponde a nosotros básicamente tiene que ver con los alcances de la legitimación.

La **vocal Elena Vásquez** señala:

Respecto a la propuesta estamos totalmente de acuerdo, es más con Mariella, Beatriz hemos firmado infinidad de veces nunca lo hemos visto como problema, el legitimado es el último inscrito no importa que haya habido elecciones no inscritas por defectos; estoy totalmente de acuerdo. Lo que te quería preguntar es por qué lo ligas con el artículo 66 del reconocimiento o la regularización, es un tema distinto.

El **vocal suplente Luis Esquivel** señala:

Parecen contradictorios, pero en su momento se complementaban: la legitimación extraordinaria y la asamblea de regularización. Como expliqué, todas las personas jurídicas tenían dos caminos para poder regularizar su situación de afección: i) si no había algún consejo directivo elegido posterior al último inscrito, convoca el presidente de este último, pero si ya se habían elegido uno o más consejos directivos y no se habían inscrito, tenía como alternativa la regularización. Ahora, el problema se da con nuestro actual reglamento porque para poder regularizar se tiene que esperar, al menos, dos

periodos vencidos, es decir, si ha transcurrido uno ya no puedo acceder a la asamblea de reconocimiento (antes regularización). Entonces, las resoluciones que cité de Lima se emitieron en función a los criterios del año 2001.

La vocal Elena Vásquez señala:

Una forma de regularizar la acefalía es la representación de hecho que es el tema de legitimar al último presidente inscrito y otro forma era la asamblea de regularización o reconocimiento respecto de consejos directivos no inscritos para legitimar no al último inscrito sino al último elegido, entonces son dos figuras diferentes, dos formas diferentes de ayudar a estas personas jurídicas para que salgan de la acefalía.

El vocal Luis Ojeda señala:

En el 2002 cuando se dio la primera directiva tenía una justificación se permitía que el último presidente inscrito aun cuando el periodo había terminado convocase a asamblea porque no había otra persona que pudiese realizar esa función entonces se cambió el tema de la continuidad y se trabajó con el tema del órgano que no podía quedar acéfalo y era el último que había formado parte de este órgano, que es el presidente, quien está legitimado para convocar a asamblea de elecciones y retomar el camino, en el segundo caso de la regularización o reconocimiento la figura es diferente ahí no es que no haya habido elecciones, ha habido, pero no se encuentra inscrito, en este caso aplicando el Código Civil a quien le corresponde realizar la convocatoria es al presidente, no al anterior presidente, le corresponde al presidente aun cuando no esté inscrito.

Entonces, si esto es así, no me parece correcto porque estaríamos dándole legitimidad a un presidente que ya no lo es y del cual tenemos constancia en el acta de que ha habido elecciones posteriores y acá me están diciendo los presidentes en funciones ya no tienen legitimidad para convocar a su asamblea de reconocimiento tiene que ser el último inscrito, me parece que esta es una cuestión no del todo correcta porque el que debe convocar es el presidente en funciones, ahora el reglamento te pide un requisito es presidente que quiere hacer su reconocimiento por lo menos deberá juntar dos juntas directivas porque no se trata que con el reconocimiento se fomente el desorden y la informalidad la idea es que la gente trate de ser formal.

Considero que el último presidente inscrito tiene que convocar a nuevas elecciones, pero si hay elecciones posteriores el último presidente en funciones es el único que está facultado para convocar a elecciones.

El vocal suplente Jesús Vásquez señala:

Yo estoy conforme con el criterio, está vinculado con el tema del reconocimiento por ejemplo ya se venció un periodo, ya se eligió uno nuevo ese nuevo por "x" razones no se pudo inscribir y ya esta asociación necesita regularizar entonces optan por realizar una asamblea eleccionaria el problema está en que dicen elegimos a uno y no lo logramos inscribir entonces se tacha, ese era el criterio de algunos registradores entonces dicen si ya eligieron a uno ese es el que tendría que convocar y la solución que se le ofreciera es espérate que venza uno o más y recién al tercero durante el periodo de tu vigencia convocas a la asamblea de reconocimiento entonces en lugar de ayudar a que esta asociación termine el problema de acefalía, estamos creando un problema bien artificial porque si es que hubiese redactado bien su acta y no hubiese hecho ninguna referencia se inscribiría sin ningún problema.

Así, la pregunta es ¿qué clase de legitimación se está creando para admitir la convocatoria?, en realidad el argumento que fue desarrollado en la doctrina es que hay una representación de hecho para un acto en específico para esta situación de acefalía,



pero es curiosa la representación de pacto o de hecho porque en realidad no es la representación para cualquier acto no puede hacer nada es el presidente con mandato vencido solamente puede hacer una cosa convocar a elecciones nada más, entonces es un tipo de legitimación extraordinaria para un acto especial no es en realidad una representación de hecho, es un supuesto extraordinario de representación legal, eso es todo para acabar con la situación de acefalia y en realidad, eso no depende de que exista consejos directivos elegidos sino registrados porque eso no es lo que está diciendo la norma por ningún lado, la norma solo se limita a decir si se convoca a elecciones lo puede hacer el último presidente inscrito nada más, el hecho de que haya podido haber o no haya podido haber elecciones no registradas es una elucubración, en realidad estaríamos introduciendo como un requisito más para que proceda este supuesto de legitimación extraordinaria en el sentido de que tú puedes convocar siempre y cuando no se hubiese habido una elección intermedia registrada, ahora yo particularmente no creo que un criterio como este vaya a tener alguna consecuencia no adecuada, más bien se estaría armonizando un criterio y se le estaría dando a la persona jurídica varias opciones para acabar con esta acefalia.

Esa es mi posición y estoy plenamente de acuerdo con este criterio.

La **vocal Beatriz Cruz** señala:

Quiero solamente agregar, estoy de acuerdo con la posición de Luis y me auno a lo mencionado por Jesús. Considero que la legitimación que se ha otorgado al presidente inscrito está dada por la misma norma; el artículo 47 del vigente del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas no establece un requisito adicional. Que probablemente en el acta se haya considerado por error mismo de los usuarios de que ha habido una elección anterior, eso no va contrarrestar el hecho de que la norma esté previniendo esta legitimación que se está dando al último presidente inscrito. Como vuelvo a repetir, es algo establecido normativamente. Es más, si nosotros ponemos una traba para que se inscriba esta nueva elección del consejo directivo, estaríamos yendo contra la propia norma, cuya finalidad es poder levantar esta situación de acefalia de la persona jurídica; por ende, estaríamos yendo contra el mismo sentido y finalidad de la norma.

No habiendo más intervenciones, se somete a votación la sumilla siguiente:

ALCANCES DE LA LEGITIMACIÓN PARA CONVOCAR A ELECCIONES

La indicación en el acta de que se ha elegido a un consejo directivo (u otro análogo) posterior al último inscrito, no enerva la legitimidad del último presidente o integrante del consejo directivo inscrito para convocar a elecciones.

Realizada la votación se obtiene el siguiente resultado:

A FAVOR: Jorge Almenara, Roberto Luna, Aldo Samillán, Walter Morgan, Luis Esquivel, Jesús Vásquez, Pedro Álamo, Gloria Salvatierra, Mirtha Rivera, Beatriz Cruz, Elena Vásquez, Rosario Guerra, Luis Ojeda, Karina Figueroa y Daniel Tarrillo. **TOTAL: 15 VOTOS.**

EN CONTRA: Luis Ojeda. **TOTAL: 1 VOTO.**

No habiendo votación en contra para su aprobación como precedente de observancia obligatoria, se aprueba como **PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA** la sumilla siguiente:



ALCANCES DE LA LEGITIMACIÓN PARA CONVOCAR A ELECCIONES

La indicación en el acta de que se ha elegido a un consejo directivo (u otro análogo) posterior al último inscrito, no enerva la legitimidad del último presidente o integrante del consejo directivo inscrito para convocar a elecciones.

Criterio sustentado en la Resolución N° 1146-2022-SUNARP-TR.

Finalmente, el presidente del Tribunal Registral señala que por cuestión de tiempo el tema 5 será tratado en el próximo Pleno Ordinario Registral.

No habiendo más que tratar se da por concluida la sesión, siendo las 17 horas del día 19 de agosto de 2022.

