



## ACTA DEL PLENO REGISTRAL-MODALIDAD PRESENCIAL

En la ciudad de Lima, siendo las 8:00 de la mañana del día lunes 3 de agosto de 2009, se reunió el Pleno Registral bajo la modalidad presencial con la participación de 16 Vocales: Gloria Amparo Salvatierra Valdivia quien actúa como Presidenta, Pedro Álamo Hidalgo quien actúa como Secretario Técnico, Rosario del Carmen Guerra Macedo, Martha del Carmen Silva Díaz, Luis Aliaga Huaripata, Fernando Tarazona Alvarado, Carlos Gómez Anaya, quien reemplaza a Elena Rosa Vásquez Torres, Fredy Luis Silva Villajuán, Nora Mariella Aldana Durán, Mirtha Rivera Bedregal, Rolando Augusto Acosta Sánchez, Walter Eduardo Morgan Plaza, Hugo Oswaldo Echevarría Arellano, Raúl Delgado Nieto, Julio Escarza Benítez, quien reemplaza a Jorge Tapia Palacios y Nélide Palacios León.

La **AGENDA**, según la convocatoria, fue la siguiente:

Lunes 3 de AGOSTO de 2009

08:00 a.m. **INAUGURACIÓN**

08:30 a.m. Regularización de sociedades que han incurrido en causal de disolución de pleno derecho.  
**PONENTE: Rosario Guerra**

09:00 a.m. Debate y Conclusiones.

09:30 a.m. Improcedencia de requerir inscripción previa por discrepancia de nombre en sucesiones.  
**PONENTE: Martha Silva**

10:00 a.m. Debate y Conclusiones.

10:30 a.m. **PAUSA CAFÉ**

11:00 a.m. Enajenación de activos cuyo valor contable excede el cincuenta por ciento del capital de la sociedad.  
**PONENTE: Luis Aliaga.**

11:30 a.m. Debate y Conclusiones.

12:00 a.m. Sustracción de la materia: ¿En los casos que una de las Salas del Tribunal Registral resuelva un título con la misma rogatoria contenida en otro título apelado ante otra Sala, esta situación constituye un supuesto de sustracción de la materia y por tanto es causal de tacha?



**PONENTE: Fernando Tarazona.**

12:30 p.m. Debate y Conclusiones.

1:00 pm. **ALMUERZO**

02:00 p.m. ¿La inscripción del reglamento interno general de una edificación constituye un acto previo y necesario para la inscripción de los reglamentos internos particulares de cada bloque o sector de la edificación?

**PONENTE: Fredy Silva.**

02:30 p.m. Debate y Conclusiones.

03:00 p.m. Título de crédito hipotecario negociable no emitido por el Registro.  
**PONENTE: Carlos Gómez.**

03:30 p.m. Debate y Conclusiones.

04:00 p.m. Revisión de Acta del Pleno

05:00 p.m. **FIN DE LA SESIÓN**

Martes 4 de AGOSTO de 2009

08:30 a.m. Verificación de la calidad de socio o asociado cuando los apoderados tienen facultades de disposición a favor de ellos.  
**PONENTE: Nora Aldana.**

09:00 a.m. Debate y Conclusiones.

09:30 a.m. Calificación de partes judiciales, cuando se ha omitido algún dato personal (DNI, estado civil, etc.).  
**PONENTE: Mirtha Rivera.**

10:00 a.m. Debate y Conclusiones.

10:30 a.m. **PAUSA CAFÉ**

11:00 a.m. Inexigibilidad de extender nuevo parte para la ampliación de testamento.  
**PONENTE: Gilmer Marrufo.**

11:30 m. Debate y Conclusiones.

12:00 pm. Determinabilidad del monto de la hipoteca.

*(Handwritten signatures and marks at the bottom of the page)*



**PONENTE: Rolando Acosta.**

12:30 p.m. Debate y Conclusiones.

01:00 p.m. **ALMUERZO**

02:00 p.m. Caducidad de embargos penales.  
**PONENTE: Hugo Echevarría.**

02:30 p.m. Debate y Conclusiones.

03:00 p.m. Título formal para la inscripción de la prescripción adquisitiva.  
**PONENTE: Walter Morgan.**

03:30 p.m. Debate y Conclusiones.

04:00 p.m. Revisión de Acta del Pleno

05:00 p.m. **FIN DE LA SESIÓN**

Miércoles 5 de AGOSTO de 2009

08:30 a.m. ¿La modificación de estatuto de Persona Jurídica por la cual se permite la prórroga o la reelección es aplicable al órgano de gobierno en funciones?

**PONENTE: Nora Aldana.**

09:00 a.m. Debate y Conclusiones.

09:30 a.m. Modificación de Plano de trazado y lotización de una posesión informal efectuada por COFOPRI cuando los predios afectados se encuentran inscritos a favor de terceros.

**PONENTE: Raúl Delgado.**

10:00 a.m. Debate y Conclusiones.

10:30 a.m. **PAUSA CAFÉ**

11:00 a.m. Rectificación de la calidad de bien en adjudicaciones efectuadas por COFOPRI.

**PONENTE: Julio Escarza.**

11:30 m. Debate y Conclusiones.

12:00 pm. ¿La inscripción de la sucesión intestada impide la inscripción del testamento otorgado por el causante?



**PONENTE: Nélide Palacios.**

12:30 p.m. Debate y Conclusiones.

01:00 p.m. **ALMUERZO**

02:00 p.m. Caducidad de gravámenes constituidos a favor de instituciones del Sistema Financiero extinguidas.

**PONENTE: Gloria Salvatierra**

02:30 p.m. Debate y Conclusiones.

03:00 p.m. Revisión final y firma de Acta del Pleno

05:00 p.m. **CLAUSURA**

Siendo las 8.30 am, la Presidenta del Tribunal Registral dio por inaugurada la sesión del Pleno Registral L.

**INSTALACIÓN:** Verificado el quórum, la Presidenta del Tribunal Registral declaró instalado el Pleno y de inmediato se inició el debate de los temas de agenda.

**Primer tema: Regularización de sociedades que han incurrido en causal de disolución de pleno derecho.** **PONENTE: Rosario Guerra**

1. La Ley General de Sociedades en su artículo 407 señala las siguientes causales de disolución:

a) Vencimiento del plazo de duración, que opera de pleno derecho, salvo si previamente se aprueba e inscribe la prórroga en el Registro;

b) Conclusión de su objeto, no realización de su objeto durante un período prolongado o imposibilidad manifiesta de realizarlo;

c) Continuada inactividad de la junta general;

d) Pérdidas que reduzcan el patrimonio neto a cantidad inferior a la tercera parte del capital pagado, salvo que sean resarcidas o que el capital pagado sea aumentado o reducido en cuantía suficiente;

e) Acuerdo de la junta de acreedores, adoptado de conformidad con la ley de la materia, o quiebra;

f) Falta de pluralidad de socios, si en el término de seis meses dicha pluralidad no es reconstituida;

- g) Resolución adoptada por la Corte Suprema, conforme al artículo 410;
- h) Acuerdo de la junta general, sin mediar causa legal o estatutaria; y,
- y). Cualquier otra causa establecida en la ley o prevista en el pacto social, en el estatuto o en convenio de los socios registrado ante la sociedad

Conforme se aprecia de la norma glosada, a diferencia de las otras causales, el vencimiento del plazo de la sociedad constituye una causal que surge de pleno derecho, siendo que para evitar esta estado, la sociedad puede acordar con anterioridad la prórroga del plazo.

2. Ahora bien, la Ley también ha previsto que cuando la sociedad ha incurrido en causal de disolución, el directorio, o cuando éste no existe cualquier socio administrador o gerente puede convocar para que en un plazo máximo de treinta días se realice una junta general, a fin de adoptar las medidas que correspondan, o simplemente acordar la disolución( artículo 409).

La norma sólo señala el plazo de treinta días desde la convocatoria para la realización de la junta, pero no señala el plazo para la realización de la convocatoria. Lo que si queda claro es que esa junta no sólo se puede acordar la disolución, sino que además se pueden adoptar otras medidas.

Respecto a las otras medidas que pueden adoptar, la norma no señala expresamente que tipo de medidas, pero el artículo 426 se remite al artículo 409 para fijar el procedimiento de regularización de las sociedades irregulares. Entonces, en la junta a que se refiere el artículo 409 se puede acordar la regularización de la sociedad.

3. El artículo 423 de la Ley General de Sociedades señala que *"es irregular la sociedad que no se ha constituido e inscrito conforme a la Ley o la situación de hecho que resulta de dos o más personas actúan de manera manifiesta en sociedad sin haberla constituido e inscrito (...)".* La norma también indica como causales de irregularidad entre otras cuando una sociedad continúa en actividad no obstante haber incurrido en causal de disolución prevista en la Ley, el pacto social o el estatuto.

La norma no hace distinción con las causales de pleno de derecho, por lo que resulta válido concluir que en los casos de disolución por vencimiento de plazo, la sociedad deviene en irregular y por lo tanto no pierde el derecho de regularizarse.

4. Respecto al procedimiento para regularización, ya hemos manifestado que el artículo 426 de la Ley General de Sociedades prevé el procedimiento para la regularización remitiéndose al artículo 409 de la Ley, sin embargo esta junta también puede acordar la disolución de la sociedad, exteriorizando así la intención de dar por concluidas las actividades de la sociedad.



Ahora bien, como la norma no ha fijado plazo para convocar a la junta referida el artículo 409, siendo que sólo se ha establecido el plazo de treinta días para la realización de la junta; entonces podría interpretarse que el plazo se computa desde el momento en que la sociedad ha incurrido en causal, pero también resultaría válido interpretar que al no haber plazo establecido para la convocatoria ésta se podría realizar en cualquier momento.

La circunstancia de que exista un vacío legal no debe ser un obstáculo para resolver la rogatoria, según reza el artículo VII<sup>1</sup> del Título Preliminar del Código Civil y artículo VIII del Título Preliminar<sup>2</sup> de la Ley de Procedimiento Administrativo General.

En estos casos, la doctrina prevé la utilización de la analogía como método de integración jurídica, sin embargo la aplicación de este método se encuentra limitada por el artículo IV del título preliminar del Código Civil, que sentencia que "la ley que establece excepciones o restringe derechos no se aplica por analogía". En ese sentido no corresponde aplicar un plazo que no está establecido expresamente, siendo por tanto necesario adoptar la posición interpretativa que al no haber plazo expreso las sociedades que han devenido en irregular pueden regularizar su situación en cualquier momento.

5. Para mayor abundamiento, debe señalarse que la Ley no desconoce los actos que realizan estas sociedades, incluso el artículo 428 reconoce como válidos los contratos que celebren las sociedades irregulares con terceros, de ahí que resulta justificable no descartar una posición interpretativa que tiende a la conservación de la sociedad y por ende al tráfico mercantil.

Cabe recalcar que no sería coherente que por un lado se reconozca la validez de los actos realizados por estas sociedades (a través de sus órganos de gobierno); y por otro lado se imponga la obligación de liquidar la sociedad, desde el momento que incurrió en causal de disolución, siendo que en este último caso sólo deberían

<sup>1</sup> Artículo VII.- Función de las disposiciones generales

1. Las autoridades superiores pueden dirigir u orientar con carácter general la actividad de los subordinados a ellas mediante circulares, instrucciones y otros análogos, los que sin embargo, no pueden crear obligaciones nuevas a los administrados.
2. Dichas disposiciones deben ser suficientemente difundidas, colocadas en lugar visible de la entidad si su alcance fuera meramente institucional o publicarse si fuera de índole externa.
3. Los administrados pueden invocar a su favor estas disposiciones, en cuanto establezcan obligaciones a los órganos administrativos en su relación con los administrados.

<sup>2</sup> Artículo VIII.- Deficiencia de fuentes

1. Las autoridades administrativas no podrán dejar de resolver las cuestiones que se les proponga, por deficiencia de sus fuentes; en tales casos, acudirán a los principios del procedimiento administrativo previstos en esta Ley; en su defecto, a otras fuentes supletorias del derecho administrativo, y sólo subsidiariamente a éstas, a las normas de otros ordenamientos que sean compatibles con su naturaleza y finalidad.
2. Cuando la deficiencia de la normativa lo haga aconsejable, complementariamente a la resolución del caso, la autoridad elaborará y propondrá a quien compete, la emisión de la norma que supere con carácter general esta situación, en el mismo sentido de la resolución dada al asunto sometido a su conocimiento

Handwritten signatures and marks in the left margin, including a large signature at the top and several smaller ones below.

Handwritten signatures and marks at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones on the right.



ser válidos los contratos celebrados por los liquidadores, lo cual resulta una postura diferente a la prevista en la Ley.

De acuerdo a la línea interpretativa del Registrador Público sólo correspondería la regularización siempre que se haya inscrito previamente la prórroga del plazo de duración de la sociedad, sin embargo ello resulta incoherente puesto que si la sociedad optó por prorrogar el plazo ya no tendría necesidad de regularizarse.

Este acuerdo resulta procedente su inscripción, según los argumentos expuestos precedentemente, y de acuerdo a lo previsto por el artículo 162 del Reglamento del Registro de Sociedades, que señala que la inscripción de la regularización de una sociedad inscrita que ha incurrido en causal de irregularidad, se realizará en mérito del acuerdo del órgano social competente adoptado con las formalidades y requisitos de la Ley y el mencionado Reglamento

En lo que respecta a la formalidad la copia simple presentada, no tiene mérito inscriptorio, debiendo presentarse el parte notarial en original.

En este acto, siendo las 9:30.a.m. se incorpora al Pleno Registral el Vocal Gilmer Marrufo Aguilar.

#### **SUMILLA REGULARIZACIÓN DE SOCIEDAD**

Es procedente la inscripción de la regularización de la sociedad que ha incurrido en causal de disolución de pleno derecho.

Criterio sustentado en la Resolución N° 705-2007-TR-L del 27.9.2007.

Sometida a votación la sumilla respectiva, este fue el resultado.

**A favor:** Martha Silva, Rosario Guerra, Fredy Silva, Néida Palacios, Carlos Gómez, Walter Morgan, Rolando Acosta, Gilmer Marrufo, Hugo Echevarría, Luis Aliaga, Raúl Delgado, Julio Escarza y Fernando Tarazona. **Total: 13 Votos**

**En contra:** Mariella Aldana, Mirtha Rivera, Gloria Salvatierra y Pedro Álamo. **Total: 4 Votos.**

**RESULTADO:** Queda aprobado como acuerdo la sumilla antes señalada.

Se deja constancia que la Sala del Tribunal que expida una resolución teniendo en cuenta el acuerdo antes aprobado, deberá desarrollar en dicha resolución las razones por las cuales se considera que no se está inaplicando el artículo N° 28 del Reglamento del Registro de Sociedades.

*[Vertical column of handwritten signatures on the left margin]*

*[Horizontal row of handwritten signatures at the bottom]*



**Segundo tema:** Improcedencia de requerir inscripción previa por discrepancia de nombre en sucesiones. PONENTE: Martha Silva.

**Rogatoria:** Los casos planteados están referidos, por lo general, a la solicitud de inscripción de actos traslativos otorgados por los integrantes de una sucesión, sea testamentaria o intestada.

**Sustento de la denegatoria:** Las observaciones que se formulan se sustentan en la falta de adecuación de los títulos presentados a la partida registral directamente vinculada (bien) en cuanto al nombre del o de los titulares de los derechos inscritos (integrantes de una Sucesión).

Adicionalmente, se requiere que previamente se realice la previa rectificación del nombre en el Registro de Testamentos o de Sucesiones Intestadas, así como en la partida donde consta inscrito el bien, lo cual implica el pago de derechos registrales.

**Fundamentos de la revocatoria:** Reiterados pronunciamientos del Tribunal Registral han revocado las observaciones formuladas por los Registradores, sobre la base de los siguientes fundamentos:

- 1.- Cuando se solicita la inscripción de una transferencia de dominio en un registro de bienes y se encuentran discrepancias entre el nombre del titular registral y el del transferente, no debe exigirse que previamente se rectifique el nombre en el Registro de Sucesiones Intestadas o el Registro de Testamentos, según corresponda, porque esto no constituye acto previo regulado en ninguna norma, simplemente estamos frente a una cuestión de calificación de adecuación registral que es posible realizarla sin aquel acto previo.
- 2.- No debe rectificarse el nombre del titular registral en la partida del registro de bienes, y liquidarse mayor derecho registral por este acto, para luego proceder a extender el asiento de transferencia de dominio, porque conforme al precedente de observancia obligatoria sobre el nombre, éste es únicamente una de las vertientes de la identificación de la persona (...).
- 3.- En tanto el solicitante presenta documentación destinada a ser evaluada con la finalidad de resolver la diferencia existente entre el nombre del titular y el que interviene en la escritura pública, el Registro de Predios puede realizar esta evaluación.
- 4.- Exigir una inscripción previa en el Registro de Testamentos o de Sucesiones Intestadas constituiría un trámite innecesario y atentaría contra los principios de simplicidad y celeridad dentro del procedimiento administrativo.
- 5.- La evaluación que se realice en el Registro de Testamentos o de Sucesiones Intestadas no podría ser diferente que la que se va a realizar en el Registro de Predios.

*(Handwritten signatures and marks at the bottom of the page)*





En resumen, la ponencia se sustenta en:

- 1.- *Definición del tracto sucesivo conforme al artículo VI del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos: La inscripción de la rectificación no es acto previo necesario o adecuado para la inscripción de la traslación de dominio u otros actos celebrados por los sucesores.*
- 2.- *Evaluación que realizará el Registrador del Registro de Testamentos o de Sucesiones Intestadas sería similar y se duplicarían funciones de manera innecesaria.*
- 3.- *Los referidos actos previos implican una mayor onerosidad y demora en el trámite de inscripción de los actos celebrados por los sucesores.*

En este acto, siendo las 10:00 a.m. se incorpora al Pleno el Vocal Gunther Gonzáles Barrón y el Vocal Oscar Escate Cabrel.

**Sumilla propuesta:**

**PRECISIÓN DE LOS ALCANCES DE LOS PRECEDENTES SEXTO DEL SEGUNDO PLENO Y DÉCIMO OCTAVO DEL DÉCIMO PLENO**

La aplicación de los Precedentes de Observancia Obligatoria referidos al nombre y a la identificación del predio aprobados en los Plenos Segundo y Décimo del Tribunal Registral, implican la inscripción del acto rogado, no requiriéndose la rectificación en la partida en la que se extenderá la inscripción ni en otros Registros.

Criterio sustentado en las Resoluciones N° 761-A-2009-SUNARP-TR-L de 4 de junio de 2009, N° 562-2008-SUNARP-TR-L de 29 de agosto de 2008, N° 121-2008-SUNARP-TR-T de 20 de junio de 2008, N° 832-2008-SUNARP-TR-L de 7 de agosto de 2008, N° 1203-2008-SUNARP-TR-L de 3 de noviembre de 2008 y N° 205-2009-SUNARP-TR-L de 13 de febrero de 2009.

Acto seguido, se procede a la votación de la sumilla antes indicada.

**A favor:** Martha Silva, Rosario Guerra, Nérida Palacios, Carlos Gómez, Mariella Aldana, Rolando Acosta, Mirtha Rivera, Pedro Álamo, Gloria Salvatierra, Fernando Tarazona, Julio Escarza, Gilmer Marrufo y Hugo Echevarría **Total: 13 Votos.**

**En contra:** Fredy Silva, Oscar Escate, Luis Aliaga. **Total 3 Votos.**

**RESULTADO:** Queda aprobado como Precedente de Observancia Obligatoria.

**Tercer tema: Enajenación de activos cuyo valor contable excede el cincuenta por ciento del capital de la sociedad. PONENTE:** Luis Aliaga.

Estimados amigos y colegas procedo a transcribir el acuerdo adoptado en el 17° Pleno Registral, cuya sumilla y fundamentos comparto:



**APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 115 INC. 5 DE LA LEY GENERAL DE SOCIEDADES**

No es materia de calificación la atribución de la junta general de acordar la enajenación de activos de valor contable superior al 50% del capital de la sociedad, en tanto se trata de una relación interna.

**"FUNDAMENTOS QUE SUSTENTAN EL ACUERDO DEL 17° PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL SOBRE EL NUMERAL 5 DEL ARTÍCULO 115 DE LA LEY GENERAL DE SOCIEDADES**

En la sesión del 17° Pleno del Tribunal Registral, realizada en la ciudad de Lima los días 20 y 21 de abril de 2006, se adoptó el siguiente acuerdo:

**APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 115 INC. 5 DE LA LEY GENERAL DE SOCIEDADES**

"No es materia de calificación la atribución de la junta general de acordar la enajenación de activos de valor contable superior al 50% del capital de la sociedad".

**FUNDAMENTOS:**

Los órganos societarios tienen competencias establecidas legalmente. Mientras que al directorio y la gerencia les han sido atribuidas facultades de administración y representación, a la junta general de accionistas le compete deliberar y decidir sobre la marcha de la sociedad. En ese sentido, el artículo 111° de la Ley General de Sociedades (LGS) prescribe que los accionistas, constituidos en junta general (JGA), deciden los asuntos propios de su competencia, entre los cuales se encuentra el previsto en el inc. 5) del art. 115° LGS: acordar la enajenación, en un sólo acto, de activos cuyo valor contable exceda el 50% del capital de la sociedad.

La distribución de competencias entre los órganos societarios permite, de otro lado, apreciar la naturaleza de cada órgano. En tanto la JGA es un órgano necesario, no permanente y de deliberación, el directorio y la gerencia son órganos también necesarios, pero permanentes y de administración y representación. Ello supone que el directorio y la gerencia serán, cuando corresponda, ejecutores de los acuerdos de la JGA que deban realizarse frente a terceros. En el caso concreto del artículo 115° 5 LGS, ha de entenderse que si bien compete a la JGA acordar la enajenación de activos si su valor en libros supera el 50% del capital, la JGA no puede ejecutar directamente tal acuerdo, pues el acto propiamente de enajenación corresponde ser celebrado por el directorio, la gerencia. Resulta ilustrativa al respecto la Resolución de la Dirección General de los Registros y el Notariado de España del 27.02.1986, que reconoce la competencia de los administradores de la sociedad para ejecutar los acuerdos sociales adoptados por la junta general de accionistas (citada por: Juan CARRERA GIRAL y Enrique CARRERA LAZARO: Ley de Sociedades Anónimas - Interpretación jurisprudencial, Barcelona, 1995, Bosch, 5ª ed., Tomo III, p. 1396.

En el mismo sentido: León BOLAFFIO, Alfredo ROCCO y César VIVANTE: Derecho Comercial, Bs. As., 1950, Ediar, 6ª ed., Tomo 6, Vol. I, p. 337. o el representante.

El problema se suscita cuando los órganos de representación celebran un acto de enajenación de tales activos sin que la JGA haya adoptado el correspondiente acuerdo. Registralmente, se plantea la necesidad de determinar si debe o no requerirse acreditar la existencia de ese acuerdo.

El Pleno del Tribunal Registral considera que la calificación de los actos de enajenación de bienes celebrados por los órganos de administración y representación de la sociedad (léase directorio y gerencia), o por otro representante con facultades de enajenar bienes, no puede extenderse a la verificación de la existencia y validez del acuerdo previo adoptado por la JGA en los casos del artículo 115°.5 LGS. Las razones de este criterio son las siguientes:

1. La capacidad general de las sociedades.

El artículo 76° CC reconoce que las personas jurídicas en general gozan de capacidad, lo cual supone que puedan ejercer sus derechos y obligarse de un modo sustancialmente igual a como lo hace una persona natural. En materia societaria la ley no ha establecido limitación alguna a la capacidad de las sociedades, por lo que éstas pueden contratar sin más límites que los señalados en la ley, y que son los mismos límites establecidos para las personas naturales.

De ahí que se señale que las sociedades gozan de capacidad general En Ese sentido: Juan ESPINOZA ESPINOZA: Derecho de las personas, Lima, 2004, Gaceta Jurídica, p. 673., y, por lo tanto, pueden celebrar con terceros cualquier negocio jurídico.

2. La eficacia interna de las limitaciones legales o estatutarias

La ley y el estatuto pueden (y de hecho lo hacen) establecer límites a la actuación de los órganos societarios. El precepto del artículo 115°.5 LGS es un claro límite legal a la actuación del directorio o la gerencia. Sin embargo, debe distinguirse el ámbito dentro del cual van a ser eficaces tales límites, es decir, si tendrán una eficacia interna o externa. La eficacia interna es la vinculación generada por esos límites entre la sociedad y sus representantes, mientras que la externa supone que los terceros resultan afectados por tales límites si es que el acto celebrado por el representante de la sociedad excede los parámetros legales o estatutarios.

En el primer caso (eficacia interna), la cuestión se resuelve en términos de responsabilidad de los órganos o representantes que infringieron la barrera legal o estatutaria; pero los terceros no se perjudican en absoluto. En el segundo, la publicidad legal y la del Registro (en cuanto a las facultades de representación) hace perfectamente oponibles a los terceros las disposiciones legales o estatutarias limitativas.

El Registro y la situación actual de las transacciones económicas exige una decidida promoción y protección del tráfico. Esta debe ser la premisa base del análisis. El problema se agudiza cuando, como en el caso del artículo 115°.5 LGS, el acuerdo de la JGA no se encuentra inscrito, en cuyo caso el tercero será quien



examine la validez de dicho acuerdo, sin poder siquiera invocar en apoyo suyo la legitimación que la inscripción de dicho acuerdo generaría.

La opción de la inoponibilidad de ciertas inscripciones frente a terceros no es extraña al ordenamiento jurídico peruano. El caso más claro es el del objeto social, que pese a encontrarse inscrito (y ser cognoscible) no tiene eficacia alguna frente al tercero que contrata con la sociedad respecto de negocios ajenos a dicho objeto. Así, el artículo 12° LGS dispone que estos actos (denominados ultra vires) serán válidos y obligarán a la sociedad. Sería absurdo, por decir lo menos, que estatutariamente se fijaran límites a las facultades de representación prohibiendo al directorio o la gerencia celebrar actos ajenos al objeto social, y que por el sólo hecho de encontrarse inscritos fuesen oponibles frente a terceros. Una interpretación en tal sentido vaciaría de todo contenido al artículo 12° LGS, tornándolo a todas luces inaplicable.

Por todo ello, creemos que cuando un órgano de representación de la sociedad o un representante con facultades suficientes enajena activos cuyo valor contable supera el 50% del capital, todo tercero y el registro mismo ha de entender que dicha enajenación se realiza porque así lo ha acordado la JGA. De no ser así, el órgano enajenante será responsable frente a la sociedad y los socios, pero el tercero de buena fe no debe ser perjudicado, por lo cual el acto celebrado no se afecta en cuanto a su validez o eficacia. Por ello, resulta intrascendente calificar si la JGA adoptó o no el acuerdo de enajenación en los casos del artículo 115° 5 LGS, y que la cuestión se resolverá siempre (salvo los casos de mala fe del adquirente) en la responsabilidad del órgano de representación, sin afectar la eficacia del contrato celebrado.

3. Por otro lado, el motivo de por qué es responsabilidad de los órganos de administración y representación o de los representantes con facultades para enajenar que exista un acuerdo de la junta cuando el valor contable del bien materia de transferencia es superior al 50% del capital, es porque el llevar los libros contables es una responsabilidad de la sociedad con respecto a la administración tributaria, y no frente a terceros, y éstos no necesariamente tienen que estar expuestos a terceros, siendo de responsabilidad entonces de los mismos representantes de la sociedad verificar dicha información y solicitar el acuerdo de la junta cuando sea el caso.

Debido a la protección y promoción del tráfico comercial que se menciona, es que no puede cargarse a los terceros la responsabilidad de verificar el valor contable de los bienes que adquiere de una sociedad para que ésta pueda ser válida y eficaz; y mucho menos podría cargarse la verificación al registro, ya que el valor contable no es y no tendría que ser una información que obre en registros, y que por tanto no es materia de calificación.

4. Finalmente, en la misma línea de la argumentación anterior, opina Gunther Gonzales Barrón:

"La nueva Ley de Sociedades pareciera haber previsto algunas facultades representativas a la junta general, lo cual en nuestra opinión es una falsa impresión. El tema viene a propósito del artículo 115, inciso 5) N.L.G.S., el cual

Handwritten notes and signatures in the left margin, including the name 'GONZALEZ BARRON' and various initials.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

señala que también compete a la junta: "Acordar la enajenación, en un solo acto, de activos cuyo valor contable exceda el cincuenta por ciento del capital de la sociedad". Esta supuesta facultad representativa se ejerce durante toda la vida de la sociedad, habiendo otros casos en los cuales se requiere la intervención de la junta general dentro de los primeros seis meses de la constitución de la sociedad. En este sentido, el artículo 77 N.L.G.S. establece que "Las adquisiciones a título oneroso de bienes cuyo importe exceda del diez por ciento del capital pagado, realizadas por la sociedad dentro de los primeros seis meses desde su constitución, deben ser previamente aprobadas por la junta general, con informe del directorio". Esta norma no es de aplicación a la adquisición de bienes cuyo tráfico es propio del objeto social ni las que se realicen en rueda de bolsa.

La Ley no establece la competencia de la junta de socios en las sociedades limitadas; empero, es evidente que la laguna deberá ser llenada con las normas aplicables a las sociedades anónimas. Igualmente se necesitará recurrir a la regulación de las anónimas en el caso de las sociedades comanditarias por acciones, en las cuales el íntegro del capital social se encuentra dividido en acciones, ya pertenezcan a los socios comanditarios o a los socios colectivos.

Pero, ¿qué alcances tiene el inciso 5) del artículo 115 N.L.G.S.?

Algunos Registradores han venido negando la inscripción de los actos de transferencia patrimonial de las sociedades, aduciendo que "la junta general debe aprobar la operación cuando el valor contable del activo transferido exceda en 50% el capital de la sociedad". Esta observación es injustificada por los siguientes fundamentos:

a. Conforme se advertirá de una lectura atenta del precepto legal citado, el elemento decisivo para determinar la competencia de la junta general de accionistas es el **VALOR CONTABLE DEL ACTIVO ENAJENADO**.

b. El "valor contable" es un concepto totalmente distinto al "valor de venta" del activo. Así pues, es perfectamente posible que el valor contable de un bien sea "cero" por cuanto la depreciación acumulada por los años de uso del activo sea superior a lo que constituyó el valor de adquisición. En este sentido, es bueno aclarar que el "valor contable" de un activo normalmente se origina por el valor de adquisición (valor de entrada en libros) menos la depreciación acumulada. Este criterio preliminar puede ser inexacto si tomamos en cuenta que el activo pudo ser objeto de depreciación acelerada, de obsolescencia, de siniestro, o de una revalorización voluntaria. En ningún caso puede asimilarse automáticamente el "valor contable" (valor registrado en los libros) con el "valor de venta" (precio pactado en el acto de enajenación), ni con el "valor de mercado" (precio aproximado que se establece en virtud de la oferta y la demanda).

c. En consecuencia, es fácil concluir que el valor contable de un activo social es un asunto de orden estrictamente interno de la sociedad, y que sólo pueden conocerlo los accionistas. En este sentido, el artículo 45 del C. de C. establece el carácter reservado y secreto de los libros contables.

d. Siendo el valor contable de los activos un asunto reservado, es obvio que esta circunstancia NUNCA AFECTA A TERCEROS. Por lo tanto, la disposición del artículo 115, inciso 5), N.L.G.S. debe entenderse referida a que la enajenación de activos sin acuerdo de la junta general desencadena efectos de índole interna, y por ende, la eventual responsabilidad civil de los administradores que incumplieron sus obligaciones frente a los accionistas. En ningún caso, se afecta el derecho de terceros, quienes no tienen acceso a los valores contables de una sociedad extraña a ellos.

e. Imaginémosnos los problemas que se derivarían de admitir que el valor contable (interno) de un activo, tenga relevancia frente a terceros. Pues, sucedería que ninguna adquisición proveniente de una sociedad estaría segura, por cuanto bastaría que la sociedad enajenante demuestre la "real" valorización contable del activo a fin de impugnar la transferencia. Es obvio que una causal de nulidad o ineficacia de los actos jurídicos no puede depender de la voluntad unilateral y subjetiva de una de las partes.

Idéntica interpretación debe recibir el artículo 77 N.L.G.S., en el sentido que la aprobación necesaria de la junta general es un asunto de orden interno de la sociedad, y que en caso de incumplimiento genera responsabilidad de los administradores, pero no afecta a terceros contratantes.

La doctrina nacional no le ha prestado atención a las normas comentadas en relación al tema de la "protección de terceros", limitándose a señalar cuestiones accesorias, tales como criticar la referencia del valor del activo con relación al capital social, y que en realidad debió utilizarse el parámetro del activo total de la sociedad (ELÍAS LAROZA, 1, p. 317). Sin embargo, una reciente obra trae el siguiente comentario: "Por ello, el Registrador debe observar que sin perjuicio de los poderes con los que cuentan los representantes de una sociedad, para el caso específico de enajenación de activos en un solo acto, dicho mandato debe haber sido conferido expresamente por la Junta General, en el caso de que los bienes de los cuales se dispongan excedan el 50% del valor contable del capital social" (BEAUMONT, 2001, p. 287). Esta insostenible posición debe rechazarse en mérito a los fundamentos ampliamente expuestos en este apartado. Sin embargo, bien valdría la pena preguntarle a dicho autor: ¿Cómo los terceros nos enteramos del valor contable de un activo social?; ¿y qué pasa si el día de mañana aparece otro libro contable con un valor distinto del mismo activo?; ¿y qué ocurre con una pequeña bodega de ínfimo capital, ahora habría que pedir el acuerdo de junta general para la compra de cualquier producto?; ¿no se sabe que muchas sociedades tienen un capital inscrito de S/. 1,000.00 nuevos soles, lo que obliga a que actúe sólo la junta?, etc.

En buena cuenta el asunto se reduce a lo siguiente:

- a. La sociedad designó a los administradores.
- b. Los terceros no designan a los administradores.

- c. La infidelidad de los administradores sólo debe perjudicar a la sociedad, ya que ésta los nombró. Por tanto, dicha infidelidad sólo general responsabilidad de los administradores frente a la sociedad.
- d. Es absurdo sostener que los terceros tengan que responder por las consecuencias de la infidelidad de los administradores, ya que aquéllos no designaron a éstos, y no ejercen supervisión alguna sobre ellos. *Gonzáles Barrón, Gunther. Tratado de Derecho Mercantil. Editorial Jurista Editores. 2001. Perú. Pág., 327 y ss.*

### **APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 115 INC. 5 DE LA LEY GENERAL DE SOCIEDADES**

No es materia de calificación la atribución de la junta general de acordar la enajenación de activos de valor contable superior al 50% del capital de la sociedad, en tanto se trata de una relación interna.

Acto seguido se procede a votar la sumilla antes mencionada:

**A favor:** Martha Silva, Rosario Guerra, Fredy Silva, Nélide Palacios, Gunther González, Mariella Aldana, Oscar Escate, Rolando Acosta, Gilmer Marrufo, Luis Aliaga, Julio escarza, Carlos Gómez, Raúl Delgado y Pedro Álamo. **Total 14 Votos.**

**En contra:** Mirtha Rivera, Walter Morgan, Hugo Echevarría, Fernando Tarazona y Gloria Salvatierra. **Total 5 Votos.** Queda constancia que esta votación se ha realizado para expresar sólo la inconformidad con el texto de la última parte de la sumilla, es decir que existe acuerdo con relación a la sumilla siempre que se suprima la frase "en tanto se trata de una relación interna".

En consecuencia, se aprueba como Precedente de Observancia Obligatoria el texto de la sumilla antes referida.

Criterio sustentado en a Resolución N° 681-2009-SUNARP-TR-L del 15 de mayo de 2009.

**Cuarto tema: Sustracción de la materia:** ¿En los casos que una de las Salas del Tribunal Registral resuelva un título con la misma rogatoria contenida en otro título apelado ante otra Sala, esta situación constituye un supuesto de sustracción de la materia y por tanto es causal de tacha?

PONENTE: Fernando Tarazona.

1. En el formulario de solicitud de inscripción del título N° 1671 del 10-2-2009 se solicita la cancelación de asiento de la ficha N° 12984, sobre la base de copias certificadas por notario de los siguientes documentos:

- Resolución Ministerial N° 0636-2001-AG del 24.7.2001.
- Resolución Ministerial N° 0178-2002-AG del 20.2.2002.
- Resolución Ministerial N° 0937-2004-AG del 4.11.2004.



- Resolución Ministerial N° 1138-2008-AG del 30.12.2008.

Sin embargo, de los citados documentos presentados se desprende que el pedido de cancelación de asientos comprende a 6 predios rurales inscritos en 6 distintas partidas registrales, siendo dichas partidas las siguientes: fichas N° 12983, 12984, 12985, 12988, 13003 y 13004.

En ese sentido, se tiene que si bien en el formulario de solicitud de inscripción el presentante ha consignado como antecedente registral únicamente a la ficha N° 12984, se advierte que no ha formulado reserva expresa respecto de los demás predios comprendidos en los documentos administrativos presentados, con lo cual, en aplicación del Numeral III del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos<sup>3</sup>, la rogatoria comprendería en principio la inscripción del acto solicitado sobre la integridad de las partidas registrales de los predios involucrados.

2. A mayor abundamiento, en el recurso de apelación el apelante no sólo hace referencia a la ficha 12984 sino también a las fichas 12983, 12985, 13003, 13004 y 12988, a las que identifica como unidades catastrales 30244, 30248, 31937, 31938 y 30265, respectivamente; indicando los nombres de cada uno de sus propietarios. Ello no obstante haber formulado rogatoria respecto de cada uno de los predios mediante la presentación de 6 títulos a través del Diario, dando lugar al inicio de 6 procedimientos registrales distintos mediante los asientos de presentación N° 1667, 1668, 1669, 1670, 1671 y 1672 del 10 de febrero de 2009.

3. La antes referida tramitación dio lugar a la Sala Transitoria de este Tribunal, a propósito de la resolución del recurso de apelación del título N° 1667, emita pronunciamiento, en la Res. N° 806-2009-SUNARP-TR-L del 12.6.2009, rectificada por la Res. 915-2009-SUNARP-TR-L del 23.6.2009, respecto de todos los predios señalados en el recurso de apelación. Es decir, la Sala consideró que la rogatoria de dicho título comprendía a la integridad de los predios y no que se encontraba restringida a uno solo de ellos.

En consecuencia, se resolvió revocar la observación formulada y se ordenó la inscripción del título, previa subsanación de las formalidades y la presentación de documentos referidos en el numeral 4 del análisis de dicha resolución.

4. Frente a esta situación, diversas Salas de Lima<sup>4</sup> que veían la apelación de los títulos Nos. 1668, 1670 y 1672, se pronunciaron por la conclusión de los procedimientos registrales de dichos títulos por sustracción de la pretensión<sup>5</sup>,

**<sup>3</sup> Art. III. PRINCIPIO DE ROGACIÓN Y DE TITULACIÓN AUTÉNTICA**

Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario. La rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa (...).

<sup>4</sup> Primera y Tercera Sala.

<sup>5</sup> Mediante la emisión de las resoluciones Nos. 953-2009-SUNARP-TR-L, 954-2009-SUNARP-TR-L y 999-2009-SUNARP-TR-L, todas del 26-6-2009.



asimilando la figura regulada en el artículo 321 del Código Procesal Civil, en razón de entender que se había cumplido con la finalidad del recurso de apelación con el pronunciamiento de la Sala Transitoria, mediante la Resolución N° 806-2009-SUNARP-TR-L, que al resolver la observación del título N° 1667 sustentada en los mismos argumentos que las observaciones formuladas en los referidos títulos, no correspondía a dichas Salas emitir nuevo pronunciamiento cuando la decisión del registrador ya fue evaluada por la Segunda Instancia.

5. Nosotros estamos en desacuerdo con la posición adoptada por la Primera y Tercera Sala por las siguientes razones:

a) La sustracción de la pretensión se produce en el ámbito jurisdiccional (inciso a) del artículo 321 del CPC) cuando un hecho determina que el asunto en litigio deje de ser tal o pase a ser de competencia de otro órgano distinto al Poder Judicial, como sucede por ejemplo con la consolidación de la deuda demandada o el acuerdo de las partes, con la formalidad respectiva, para que la pretensión sea resuelta por el fuero arbitral.

Se desprende por tanto, que no constituye un supuesto de sustracción de la pretensión el hecho que la misma pretensión haya sido ya resuelta por otro órgano jurisdiccional, siendo más bien éste un supuesto de excepción, conforme se desprende de los numerales 8 y 10 del artículo 446 del CPC, y que se encuentra recogido en el numeral 4 del artículo 321 ya mencionado.

b) El procedimiento registral es un procedimiento administrativo especial, no contencioso, y como tal, se encuentra regulado por el Reglamento General de los Registros Públicos, en adelante RGRP, y en forma supletoria por la Ley N° 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General. Si en dichas normas no se encuentra la norma aplicable al caso concreto, recién se aplica en forma supletoria el Código Procesal Civil, siempre y cuando sea compatible con su naturaleza, conforme se señala en la Primera Disposición Complementaria y Final del CPC.

Así, tenemos que en el artículo 26 del RGRP se señala que durante la vigencia del asiento de presentación de un título, no podrá acceder al Registro ningún otro título presentado posteriormente y que le sea incompatible, indicándose que son títulos incompatibles aquellos que no se pueden registrar cuando se inscriba el título pendiente.

Como se ha señalado en diversas resoluciones del Tribunal Registral, constituye supuesto de título incompatible no sólo la existencia de un título pendiente que contenga un derecho opuesto al del título ingresado en segundo lugar, sino también la existencia de títulos idénticos. En ese sentido, no existe impedimento para que se presente la misma rogatoria a través de más de un título.



En dicho supuesto, de existencia de título pendiente incompatible, se procede a la suspensión del título ingresado en segundo lugar, suspensión que se mantendrá vigente hasta que se inscriba o caduque el asiento de presentación del título incompatible (inciso a) del artículo 29 del RGRP).

a) No se encuentra contemplado en el RGRP como causal de tacha del título el que, habiendo sido apelado dos títulos idénticos, una de las Salas del Tribunal Registral se haya pronunciado sobre uno de ellos. En dicho supuesto, resulta aplicable lo establecido en el inciso b.2) del artículo 33 del RGRP.

6. Por las razones expuestas, consideramos que el hecho que la Sala Transitoria haya resuelto el título N° 1667, pronunciándose respecto de todos los predios señalados en el recurso de apelación, no determina una causal de tacha por sustracción de la materia de los demás títulos, sino un supuesto de suspensión por existencia de título incompatible.

En ese sentido, de conformidad con el inciso b.2) del artículo 33 del RGRP, proponemos la aprobación como precedente de observancia obligatoria el siguiente criterio:

**RESOLUCIÓN DE RECURSO DE APELACIÓN DE TÍTULO IDÉNTICO PENDIENTE**

*"No constituye causal de tacha, por sustracción de la materia, el hecho que con anterioridad el Tribunal Registral haya resuelto otro título con la misma rogatoria, siendo más bien éste un supuesto de suspensión del título por existencia de título pendiente"*

Sometido a votación el criterio, no como Precedente de Observancia Obligatoria sino como acuerdo, este fue el resultado:

**A favor:** Martha Silva, Rosario Guerra, Fredy Silva, Nélide Palacios, Gunther Gonzáles, Mariella Aldana, Mirtha Rivera, Oscar Escate, Walter Morgan, Rolando Acosta, Hugo Echevarría, Raúl Delgado, Julio Escarza, Fernando Tarazona y Carlos Gómez. **Total 15 Votos.**

**En contra:** Gilmer Marrufo, Luis Aliaga, Gloria Salvatierra y Pedro Álamo. **Total 4 Votos.**

**RESULTADO:** Fue aprobado como acuerdo el texto de la sumilla antes indicada

Siendo la 1.00 pm se suspendió el Pleno para efectos del almuerzo.

Siendo las 2.00 pm se reinició el Pleno, están presentes los Vocales: Martha Silva, Rosario Guerra, Fredy Silva, Nélide Palacios, Carlos Gómez, Mariella Aldana, Mirtha Rivera, Walter Morgan, Rolando Acosta, Gilmer Marrufo, Hugo Echevarría,



Raúl Delgado, Julio Escarza, Fernando Tarazona Gloria Salvatierra y Pedro Álamo. **Total: 16 Vocales.**

Existiendo el quórum reglamentario, la Presidenta dispuso la continuación del Pleno.

**Quinto tema:** ¿La inscripción del reglamento interno general de una edificación constituye un acto previo y necesario para la inscripción de los reglamentos internos particulares de cada bloque o sector de la edificación?  
PONENTE: Fredy Silva.

## **PLURALIDAD DE REGLAMENTOS INTERNOS**

### **Tema en cuestión**

Determinar si el reglamento interno general de una edificación, constituye un acto previo para la inscripción de los reglamentos internos particulares de cada bloque o sector.

### **Artículo 45 Ley 27157**

#### **Artículo 45.- De la pluralidad de reglamentos internos**

**45.1.** En todos los casos se puede otorgar más de un Reglamento y conformar la respectiva Junta de Propietarios por áreas físicamente determinables, que comprenden un conjunto de unidades, si así lo acuerdan la mayoría simple del total de propietarios.

**45.2.** De requerirse por los interesados, se constituirá además una Junta General de Propietarios con delegados de las diferentes Juntas de Propietarios, la cual se encargará de todo lo concerniente a asuntos que afecten a la edificación en su conjunto.

**45.3.** La conformación, funciones, mecanismos de coordinación entre Juntas y demás aspectos concernientes, serán fijados en un Reglamento Interno General.

### **Reglamento de la Ley N° 27157**

De producirse la delimitación en sectores o bloques, cada uno de ellos podrá contar con su Reglamento Interno propio. La conformación, funciones, mecanismos de coordinación entre Juntas de Propietarios y demás aspectos concernientes a la edificación en su conjunto, serán fijados en un Reglamento Interno General común para todos los bloques o secciones.

### **Características de las edificaciones con pluralidad de R.I.**

1. Secciones de propiedad exclusiva agrupadas por sectores o bloques.
2. Bienes y/o servicios comunes de cada sector o bloque.
3. Bienes y/o servicios comunes del conjunto de la edificación.

**Criterio establecido en la R. N° 429-2006-SUNARP-TR-L**

- La relación entre el reglamento interno de cada sector y el reglamento interno general es de subordinación del primero al segundo.
- Para que la edificación se divida en sectores, debe adoptar dicho acuerdo la mayoría de los propietarios de toda la edificación. Es la mayoría de propietarios de toda la edificación la que determina el número de sectores, la ubicación de cada sector y los bienes comunes de la edificación en su conjunto.
- Por lo tanto, para registrar un reglamento interno de cada sector o bloque se requiere que previa o simultáneamente se registre el reglamento interno general de toda la edificación.

#### **Criterio establecido en la R. N° 658-C-2008-SUNARP-TR-L**

**Sumilla:** "La Ley 27157 y su reglamento no han establecido expresamente que la junta de propietarios tenga la obligación de aprobar un reglamento interno general que rija varios sectores que conforman la edificación".

#### **Sustento:**

- La norma no establece expresamente la obligación de la junta de propietarios de aprobar un reglamento interno general cuando exista más de un reglamento interno propio de cada bloque o sector.
- Cuando el artículo 45.2 de la Ley 27157 señala que de "requerirse por los interesados se constituirá una junta general de propietarios con delegados de las diferentes juntas de propietarios" tiene una connotación facultativa, razón por la que resulta de aplicación el numeral 24 del artículo 2 de la Constitución, en el sentido que nadie está obligado a hacer lo que la ley no manda ni impedido de hacer lo que ella no prohíbe.
- Por lo tanto, no constituye acto previo para la inscripción de los reglamentos internos propios de cada bloque o sector, la inscripción del reglamento interno general.

#### **Propuesta del ponente**

- La determinación de los bloques o sectores que contarán con reglamento interno propio debe ser adoptada por la mayoría simple del total de propietarios de la edificación y no por la mayoría simple del total de propietarios del bloque o sector. Ello implica la preexistencia del reglamento interno general.
- La relación entre el reglamento interno general y los reglamentos internos de cada bloque o sector es de subordinación de los segundos al primero. Es decir, los reglamento internos propios no son autónomos sino que tienen que adecuarse al reglamento general.
- Si se registrase el reglamento interno propio de cada bloque o sector sin que previamente se registre el reglamento interno general, las zonas y servicios comunes del conjunto de la edificación no tendrían regulación alguna, es decir, no habrían reglas para el uso y mantenimiento.



- Conforme al artículo 39 de la Ley 27157, todas las edificaciones en las que existan secciones de propiedad exclusiva y zonas comunes, deben contar necesariamente con un reglamento interno.
- Por lo tanto, para registrar un reglamento interno de cada bloque o sector se requiere que previa o simultáneamente se registre el reglamento interno general de toda la edificación.

### Propuesta de acuerdo

#### PLURALIDAD DE REGLAMENTOS INTERNOS

"La inscripción del reglamento interno general de una edificación, constituye un acto previo para la inscripción de los reglamentos internos particulares de cada bloque o sector".

Acto seguido se procede a la votación de la sumilla antes indicada como acuerdo del Tribunal Registral.

**A favor:** Martha Silva, Rosario Guerra, Fredy Silva, Nélide Palacios, Mariella Aladana, Mirtha Rivera, Gilmer Marrufo, Carlos Gómez, Julio Escarza, Walter Morgan, Raúl Delgado, Hugo Echevarría, Rolando Acosta Fernando Tarazona, Gloria Salvatierra y Pedro Álamo: **Total 16 Votos.**

**En contra:** Oscar Escate, Gunther Gonzáles: **Total 2 Votos.**

**Resultado:** Queda aprobado como acuerdo el texto de esta sumilla.

**Sexto tema:** Título de crédito hipotecario negociable no emitido por el Registro. **PONENTE:** Carlos Gómez.

#### INSCRIPCION DE LA EMISION DE TCHN NO EMITIDO POR EL REGISTRO

*Cuando se inscriba la anotación del TCHN no emitido por el Registro, la calificación registral sólo comprende los siguientes aspectos:*

*Que la hipoteca incorporada en el TCHN sea el único gravamen inscrito o se esté solicitando simultáneamente su inscripción; la verificación de la comunicación de la entidad emisora autorizada por la SBS, con el carácter de declaración jurada, con la información a que se refiere el artículo 5 de la RESOLUCION SBS N° 685-2007, anexando copia simple de la valuación y del título emitido.*

*No corresponde la acreditación de la autorización del propietario o del deudor en su caso, para el acto de emisión, ni la exigencia de la inscripción previa de la modificación de la hipoteca incorporada en el TCHN, en caso ésta se encuentre inscrita con anterioridad al acto de emisión.*

#### II. PRINCIPALES PUNTOS DE OBSERVACION EN LA PRIMERA INSTANCIA

- 1) No consta la escritura pública de declaración de voluntad del propietario

para constituir una hipoteca con emisión de TCHN. Debe modificarse de hipoteca convencional a hipoteca unilateral. Debe modificarse las obligaciones garantizadas con la hipoteca, a fin de señalar que garantiza una obligación contenida en TCHN.

- 2) No consta la autorización del propietario para la emisión del TCHN
- 3) El Monto de valorización del inmueble debe ser el monto de la hipoteca.
- 4) Debe acompañar copia certificada notarialmente del TCHN
- 5) La solicitud del Banco debe ser con certificación de firmas.

### III. SUSTENTOS DEL PRECEDENTE

1.- La exigencia de la hipoteca unilateral es respecto a aquella en la que es el Registro quien emite el TCHN, distinta es la situación submatéria en la que la emisión corresponde a una entidad emisora distinta al Registro. En este caso la responsabilidad de la emisión corresponde a la empresa emisora. El Registro no debe calificar el cumplimiento de los requisitos para la emisión, sino los requisitos que exige la ley para la inscripción del acto de emisión. El reglamento de la SBS señala claramente que es lo que se debe presentar al Registro. Entonces sólo corresponde verificar si los requisitos están presentes en el título y si reúnen las cualidades para la calificación positiva.

2.-El Artículo 4 de la Resolución SBS señala que a la entidad emisora le corresponde verificar la autorización del propietario o deudor. Agrega que los Títulos podrán ser emitidos por las Empresas en cualquier momento posterior a las autorizaciones concedidas. En tal sentido el Registrador no puede alzarse como un contralor de la entidad emisora, máxime si la propia resolución SBS señala meridianamente cuáles son los recaudos que debe presentarse al Registro para la inscripción del acto de emisión.

Por su parte el 245.4 e) de la Ley señala que e) La inscripción del acto de emisión se realizará simultáneamente o con posterioridad a la inscripción de la constitución de la garantía hipotecaria. La inscripción operará **por el mérito de la comunicación** que el emisor o el notario curse al Registrador, sin que se requiera para ello de instrumento público, pero siempre simultáneamente o luego que la garantía hipotecaria quede inscrita.

3. Con respecto a la valorización del inmueble, que debe ser igual al valor de la hipoteca, debe entenderse la necesaria correspondencia entre el monto del gravamen y la valorización del inmueble, esto es que puede ser igual, pero el monto de la hipoteca no puede ser mayor al valor del bien.

Así tenemos que el literal e) del Artículo 241.1 de la Ley señala que el "el monto de la valorización que **será el importe hasta por el cual** se constituye el gravamen hipotecario", esto quiere decir que el monto del gravamen hipotecario tiene un tope: El monto de valoración del bien, ese será su importe máximo. La ley al respecto señala en el Art. 245.4 c) que las características e información del crédito y de la garantía hipotecaria que se consigne en el Título de Crédito Hipotecario Negociable deberán guardar correspondencia con las que obran u obrarán en el Registro Público, **bajo responsabilidad del emisor y, en su caso, del notario.**

4. En cuanto a a formalidad de los documentos contenidos en la comunicación del órgano emisor al Registro, es evidente que a comunicación que efectúa el ente



emisor es presentado en ejemplar original y firmado con el carácter de declaración jurada. No siendo necesario la certificación de firmas, por cuanto si bien el Art. 10 del TUO del R.G. de los R.P. señala que "Cuando por disposición expresa se permita que la inscripción se efectúe en mérito de documentos privados, deberá presentarse el documento original con firmas legalizadas notarialmente", sin embargo también señala "salvo disposición en contrario que establezca formalidad distinta."

Distinto es el supuesto de los documentos que se anexan a la comunicación del emisor pues el Reglamento de la SBS señala que **adicionalmente, deberá adjuntarse a la comunicación a cursar al Registrador copia de la valuación efectuada al inmueble; así como copia del Título emitido, en caso éste haya sido emitido físicamente.**

**En sentido correspondiéndole al registrador la verificación de dichos documentos, en cuya ausencia no podrá practicarse la inscripción; en consecuencia se trata de documentos que no fundamentan de manera inmediata y directa la inscripción pero que de manera complementaria coadyuvan a que ésta se realice.** En cuyo caso le resulta de aplicación el segundo párrafo del Art. 10 del TUO del R.G. de los R.P., esto es, deben ser presentados en copias legalizadas notarialmente.

Debe tenerse presente que el artículo 9 del Reglamento señala que el valor que determine el perito se consignará en los Títulos para información del tomador de los mismos y de los endosatarios o adquirentes posteriores de ser el caso. De igual forma, copia de dicha valuación también **estará a disposición de los potenciales tomadores en el Registro Público correspondiente.**

En tal medida, si bien el Registrador inscribe el título estará incorporando al archivo registral la información de la valuación del inmueble para efectos de su publicidad. Y en tal medida sólo podrá incorporarse al registro instrumentos de los cuales se tenga certeza y seguridad que son similares al que obra extarregistralmente.

Sometida a votación la propuesta de precedente, éste fue el resultado:

**A favor:** Martha Silva, Rosario Guerra, Fredy Silva, Nélica Palacios, Gunther Gonzáles, Mirtha Rivera, Oscar Escate, Gilmer Marrufo, Luis Aliaga, Julio Escarza, Fernando Tarazona, Gloria Salvatierra y Pedro Álamo: **Total 13 Votos.**

**En contra:** Carlos Gómez, Mariella Aldana, Walter Morgan, Rolando Acosta, Hugo Echevarría y Raúl Delgado. **Total 6 Votos.**

**Resultado:** Se aprobó como Precedente de Observancia Obligatoria, el texto de la sumilla propuesta, con las modificaciones efectuadas en el Pleno.

Acto seguido, se procede a la presentación de la ponencia relativa a la Caducidad de embargos penales por el Vocal Hugo Echevarría Arellano, teniendo en cuenta la consulta efectuada al pleno a fin de que se trate este tema por adelantado.

**Sétimo tema: Caducidad de embargos penales.** PONENTE: Hugo Echevarría.

Enseguida, se acuerda posponer el debate de este tema para los días que quedan del pleno registral.

Siendo las 5.00 p.m. se dio por finalizada la sesión de este día.

**SESIÓN DEL DÍA MARTES 4 DE AGOSTO DE 2009.-**

Siendo las 8.30 am del día martes 4 de agosto 2009, se inició la sesión del L Pleno del Tribunal Registral. Están presentes 17 Vocales: Rosario Guerra Macedo, Luis Aliaga Huaripata, Fernando Tarazona Alvarado, Fredy Silva Villajuán, Carlos Gómez Anaya, Mariella Aldana Durán, Mirtha Rivera Bedregal, Gilmer Marrufo Aguilar, Martha Silva Díaz, Rolando Acosta Sánchez, Walter Morgan Plaza, Hugo Echevarría Arellano, Raúl Delgado Nieto, Julio Escarza Benítez, Nélica Palacios León, Gloria Salvatierra Valdivia, Presidenta y Pedro Álamo Hidalgo secretario Técnico.

**INSTALACIÓN:** Verificado el quórum, la Presidenta del Tribunal Registral declaró instalado el Pleno y de inmediato se inició el debate de los temas de agenda pendientes.

Acto seguido, a pedido de la Vocal Mirtha Rivera se procede a presentar y debatir como primer tema de la sesión de este día el siguiente:

**Octavo tema: Calificación de partes judiciales, cuando se ha omitido algún dato personal (DNI , estado civil, etc.).** PONENTE: Mirtha Rivera.

1. Respecto a la indicación del estado civil en el documento judicial, esta instancia se ha pronunciado en los siguientes sentidos:

"Debe constar en la sentencia" : Res. 677-2006-SUNARP-TR-L.

"Puede acreditarse mediante documento fehaciente": Res. 176-2002-SUNARP-TR-L y Res. 993-B-2008-SUNARP-TR-L.

2. Del análisis de la Res. 677-2006-SUNARP-TR-L se tiene lo siguiente:

- El artículo 11° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece que el asiento de inscripción debe contener, entre otros "d) La designación de la persona a cuyo favor se extiende la inscripción y la de aquélla de quien procede el bien o derecho, cuando corresponda. (...) Cuando se trate de persona natural, se indicará los nombres y apellidos, nacionalidad en caso de no ser peruana, el estado civil y el número de documento de identidad o la circunstancia de ser menor de edad. Si el adquirente es casado, la indicación de haber adquirido el inmueble en calidad de propio, de ser el caso. En los casos en



que la adquirente es la sociedad conyugal, se indicará dicha circunstancia así como los datos de cada cónyuge conforme al párrafo anterior."

-La referida norma se sustenta en el principio de especialidad que rige a los registros jurídicos, en el sentido que debe quedar determinado con toda claridad, el bien objeto de inscripción, el acto o derecho, estableciendo su extensión y alcances así como *el titular* del acto o derecho inscrito.

-Dicha norma se encuentra plasmada igualmente en los artículos 7° y 8° del mismo Reglamento, cuando al regular las inscripciones que se efectúan en mérito a mandato judicial o acto administrativo se señala que si el mandato judicial o la resolución administrativa "declara derechos inscribibles a favor de una persona casada, deberá señalarse en el título la calidad de bien propio o bien conyugal del inmueble. Tratándose de bienes conyugales, deberá indicarse el nombre del otro cónyuge."

- En la referida resolución se concluye que, sea que se trate de derechos adquiridos en virtud de negocio jurídico o por título distinto, se requiere determinar al titular del derecho, exigiéndose que cuando el adquirente sea casado, se precise en el mismo título si el bien se adquiere en condición de propio o conyugal. Resulta claro que cuando la adquisición emana de un proceso judicial o administrativo, compete a la autoridad respectiva efectuar dicha precisión, regla que resulta aplicable extensivamente a la adquisición emanada de un procedimiento notarial, en el cual el notario se encuentra facultado para declarar derechos en materias expresamente determinadas por Ley.

### 3. Del análisis de la Res. 993-B-2008-SUNARP-TR-L tenemos lo siguiente:

En esta resolución se analizó el supuesto de la falta de información sobre el estado civil del adjudicatario en el auto de adjudicación.

De conformidad con el artículo 7 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos también forman parte del título formal los documentos complementarios definidos como aquellos "que no fundamentan de manera inmediata y directa la inscripción pero que de manera complementaria coadyudan a que ésta se realice"; por lo que de una interpretación concordada y razonable del artículo 11 se debe concluir que algunos de los requisitos del asiento pueden ser tomados o extraídos de documentos complementarios, toda vez que ni el artículo mencionado ni ninguna otra disposición legal impone que tales datos consten en su totalidad en el título que funda directa e inmediatamente el derecho o situación jurídica inscribible".

En tal sentido, habiéndose acompañado vía reingreso la declaración jurada con firma legalizada del adjudicatario señalando su estado civil de soltero, información concordante con lo verificado por la sala en el Registro Nacional de Identidad, se concluyó que la información sobre el estado civil del adquirente omitida en la

resolución de adjudicación puede ser complementada mediante documento fehaciente, como el documento nacional de identidad.

De lo expuesto precedentemente podemos concluir lo siguiente:

a) Cuando el adquirente sea casado, se precise en el mismo título si el bien se adquiere en condición de propio o conyugal.

b) Cuando en la resolución de adjudicación se adjudica el bien a una sola persona, el estado civil de soltero se puede acreditar con documento fehaciente.

En tal sentido, se propone como precedente de observancia obligatoria el siguiente tenor:

#### **OMISIÓN DE DATOS EN EL TÍTULO**

"Si en el documento judicial o administrativo que da mérito para la inscripción se ha omitido algún dato que deba constar en el asiento, dicha omisión puede ser subsanada con la presentación de documentos complementarios, tales como el DNI, partida de matrimonio, partida de defunción, declaración jurada o carnet de extranjería, entre otros, sin requerirse resolución aclaratoria".

Criterio sustentado en la Resolución N° 993-B-SUNARP-TR-L del 15 de setiembre del 2008.

Enseguida, se incorpora al pleno el Vocal Gunther Gonzáles Barrón a las 9:43 a.m. Asimismo, se incorpora al pleno el Vocal Oscar Escate a las 9:58 a.m.

Sometida a votación la ponencia con el criterio propuesto, éste fue el resultado:

**A favor:** Martha Silva, Rosario Guerra, Fredy Silva, Nélide Palacios, Mariella Aldana, Gunther Gonzáles, Mirtha Rivera, Oscar Escate, Luis Aliaga, Raúl Delgado, Rolando Acosta, Hugo Echevarría, Julio Escarza, Fernando Tarazona, Carlos Gómez y Gloria Salvatierra: **Total 16 Votos.**

**En contra:** Pedro Álamo, Walter Morgan y Gilmer Marrufo: **Total 3 Votos.**

**RESULTADO:** Se aprueba como Precedente de Observancia Obligatoria el texto de la sumilla antes indicada.

**Noveno tema:** Verificación de la calidad de socio o asociado cuando los apoderados tienen facultades de disposición a favor de ellos. **PONENTE:** Nora Aldana.

1. Respecto a este tema, la posición del Tribunal Registral no ha sido unívoca. En algunas resoluciones se ha señalado tajantemente que la calidad de socio o asociado del beneficiario del acto de disposición es un tema extrarregistral, que no es calificable por el Registro, siendo de competencia exclusiva de la propia



persona jurídica a través de sus órganos directivos (Res. 602-2004-SUNARP-TR-L y Res. 145-2004-SUNARP-TR-L).

En otras resoluciones en cambio, el Tribunal Registral ha pasado a examinar el estatuto para determinar quienes pueden tener la calidad de socios o asociados, examen del cual se ha concluido que el beneficiario del acto de disposición no reunía los requisitos que establece el estatuto para ser asociado, por lo que el acto de disposición a su favor no puede tener acceso al Registro (Res. 921-2007-SUNARP-TR-L).

2. Cuando en el estatuto o en el acto de apoderamiento se señala que los representantes tienen facultades de disposición a favor de los socios, asociados o comuneros - y no a favor de otras personas -, ciertamente se están estableciendo limitaciones a las facultades de disposición.

Lo que debe examinarse es si esta limitación (que el acto de disposición se celebre sólo a favor de persona que sea socio, asociado o comunero) debe ser o no verificada por el Registro.

3. El tema es debatible. Podría considerarse que el Registro debería verificar si el acto de disposición se celebró a favor de persona que es socio, asociado o comunero por las siguientes razones:

a) Compete al Registro verificar la representación invocada (art. 32 inc. g) del RGRP). Por lo tanto, si consta inscrita en el Registro de Personas Jurídicas la referida limitación, debe verificarse que el representante haya actuado dentro de los límites de las facultades conferidas.

b) La calidad de socio, asociado o comunero de personas jurídicas distintas a las sociedades es fácilmente demostrable mediante copia certificada de la foja pertinente del libro registro de miembros. En el caso de sociedades anónimas, la calidad de socio se demostraría con copia pertinente del libro matrícula de acciones. En el caso de SRL y sociedades civiles, la calidad de socio debe constar en el Registro, por lo que es verificable con la propia partida registral.

4. Consideramos que por las siguientes razones el Registro no debería verificar si el acto de disposición se celebró a favor de persona que es socio, asociado o comunero:

a) Compete al Registro verificar la representación invocada (art. 32 inc. g) del RGRP). En tal sentido, debe verificarse que el representante tenga la facultad de celebrar el acto de disposición. En lo que respecta a los requisitos que deben reunir las personas a favor de las cuales puede celebrar dichos actos, debemos entender que no requerirán ser acreditados ante el Registro, por tratarse de aspectos personales o asociativos relativos a la esfera interna de la persona jurídica.

b) El artículo 4 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas no societarias establece que no es inscribible la calidad de miembro de la persona jurídica, su incorporación, su exclusión y los actos derivados. No siendo actos inscribibles en el Registro de Personas Jurídicas, debe entenderse que tampoco cabe exigir la acreditación de la calidad de miembro de la persona jurídica en los demás registros.

c) En el caso de sociedades anónimas, no son inscribibles en el Registro de Sociedades las transferencias de acciones, por lo que tampoco cabría exigir, en los demás registros, que se acredite la calidad de accionistas de los favorecidos con el acto de disposición.

d) En el caso de SRL y sociedades civiles, las transferencias de participaciones son inscribibles. En estos supuestos, sí deberá el Registrador verificar, en la partida del Registro de Sociedades, la calidad de socio del beneficiario del acto de disposición.

e) En el supuesto que el representante, violando los límites establecidos, celebrara actos de disposición a favor de personas que no reunían los requisitos previstos, respondería ante la persona jurídica. Además, el contrato celebrado con persona que no reunía los requisitos previstos podría ser invalidado judicialmente, pues dicha limitación si le sería oponible a la persona que - sin reunir los requisitos previstos -, contrató con el representante, al tratarse de una limitación inscrita.

#### Propuesta de sumilla:

"Cuando los representantes tienen facultades de disposición a favor de los socios, asociados o comuneros, no constituye objeto de calificación la verificación de la calidad de socio, asociado o comunero de la persona a favor de la cual se efectúa el acto de disposición, ya que tales calidades no son inscribibles".

Criterio sustentado en las Resolución N° 602-2004-SUNARP-TR-L del 14 de octubre de 2004.

Sometida a votación la ponencia con el criterio propuesto, éste fue el resultado:

**A favor:** Martha Silva, Rosario Guerra, Fredy Silva, Carlos Gómez, Mariella Aldana, Gilmer Marrufo, Hugo Echevarría, Luis Aliaga, Raúl Delgado, Julio Escarza, Fernando Tarazona, Gloria Salvatierra y Pedro Álamo: **Total 13 Votos.**

**En contra:** Nélide Palacios, Gunther Gonzáles, Mirtha Rivera, Oscar Escate, Waller Morgan y Rolando Acosta: **Total 6 Votos.** Se deja constancia que esta votación contraria a la propuesta de sumilla se refiere exclusivamente al agregado en la misma de la frase "ya que tales calidades no son inscribibles".

**RESULTADO:** se aprueba como Precedente de Observancia Obligatoria el texto de la sumilla antes indicada.

**Décimo tema: Título formal para la inscripción de la prescripción adquisitiva.** PONENTE: Walter Morgan.

La Ley 27333 es complementaria de la Ley 27157 que instituyó la regularización de edificaciones. Así lo ha establecido el artículo 1° de la Ley 27333 cuando se remite a las leyes 27157, 26662, D Ley 26002(Ley del Notariado). En este orden, tratándose de una ley de esta naturaleza, la interpretación de sus disposiciones debe hacerse con aquellas otras normas que regulan la misma materia, a menos que sean incompatibles.

La Ley 27157 previó el supuesto en el cual para la regularizar una edificación era necesario sanear la titularidad dominial del terreno mediante el mecanismo de la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial. El reglamento de la Ley 27157 prescribió que la declaración notarial de prescripción se haría mediante un acta y cuyo traslado constituiría el título suficiente para su inscripción en el registro. Sin embargo, la Ley 27333 en su artículo 5° prescribió que el título formal para la inscripción de la prescripción es la escritura pública o el formulario registral, con la precisión que en ambos debe existir la declaración notarial de prescripción de la propiedad del bien.

Una interpretación literal de la norma nos llevaría a determinar que los títulos formales son únicamente, la escritura pública o el formulario registral. No obstante, si tomamos en cuenta que con la Ley 27333 se creó el Registro de Asuntos no Contenciosos dentro de los Registros Notariales, entonces, la denominada escritura pública de la Ley 27333 solo puede consistir en el instrumento público notarial surgido como producto de procedimiento de prescripción adquisitiva.

De esta manera, la escritura pública a que se refiere el artículo 5° de la Ley 27333 no podrá ser aquella extendida en el Registro de escritura pública propiamente dicha. Entonces, lo razonable es que la escritura pública mencionada por el citado artículo 5° sea entendida como el documento público protocolar incorporado en el registro de Asuntos no Contenciosos.

Ahora bien, este instrumento público protocolar extendido en el Registro de Asuntos no Contenciosos puede adoptar la formalidad de un acta o de una escritura pública (como lo señala la Ley 27333), pues lo realmente trascendente es que contenga la declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio luego de haberse seguido el procedimiento prescrito por la Ley 27333.

En consecuencia, si se presenta al Registro una escritura pública o un acta notarial derivada de un proceso no contencioso que declare la prescripción adquisitiva de dominio, entonces, debe ser admitido por el Registro.



**Sumilla**  
**TÍTULO INSCRIBIBLE**

"La prescripción adquisitiva de dominio tramitada en sede notarial se inscribe en mérito a, escritura pública, acta protocolar o formulario registral".

Acto seguido, se procede a votar como acuerdo el texto de la sumilla antes mencionada.

**A favor:** Martha Silva, Rosario Guerra, Gilmer Marrufo, Hugo Echevarría, Luis Aliaga, Julio Escarza, Fernando Tarazona, Oscar Escate, Walter Morgan, Rolando Acosta, Nélide Palacios, Gunther Gonzáles, Mirtha Rivera, Gloria Salvatierra y Pedro Álamo. **Total 15 Votos.**

**En contra:** Fredy Silva, Carlos Gómez, Mariella Aldana y Raúl Delgado. **Total 4 Votos.**

**RESULTADO:** Queda aprobado como acuerdo el texto de la sumilla.

**Décimoprimer tema:** Inexigibilidad de extender nuevo parte para la ampliación de testamento. **PONENTE:** Gilmer Marrufo.

**I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA:**

En el Registro de Personas Naturales (testamentos) los Registradores vienen interpretando el artículo 7 del Reglamento de Testamentos, en el sentido que la ampliación de testamento otorgado por escritura pública requiere la expedición de un nuevo traslado notarial (parte o testimonio) emitido con fecha posterior al fallecimiento del testador.

**II. FUNDAMENTOS DE LA PONENCIA**

1. Conforme al Art. 7 del Reglamento del Registro de Testamentos: Producido el fallecimiento del que ha otorgado un testamento por escritura pública, se ampliará el correspondiente asiento, indicándose los nombres de los herederos, de los legatarios y demás actos de disposición que hubiera efectuado, inclusive el nombramiento de albacea, para ello, los notarios, en vista y con copia de la partida de defunción del testador expedirán un nuevo parte, que contenga copia del testamento.

- Bajo tal precepto legal, surge la interrogante: ¿Procede la inscripción de ampliación de testamento otorgado por escritura pública en mérito a traslado notarial expedido con anterioridad al fallecimiento del causante, acompañado de copia certificada de la partida de defunción?

- El Registro de Testamentos se encuentra regulado en los Arts. 2039 al 2040 del Código Civil, normas que establecen los actos inscribibles en este registro y lugar de la inscripción. La Ley 26366, Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos dispuso que conformaba, conjuntamente con otros registros, el Registro de Personas Naturales.

- La norma reglamentaria de este registro (Reglamento del Registro de Testamentos), fue aprobado por acuerdo de Sala Plena de la Corte Suprema del 22-1-1970.

2. El Art. 6 del Reglamento del Registro de Testamentos establece:

"Los testamentos abiertos y cerrados se inscribirán inmediatamente después de otorgados; para ello, los Notarios remitirán al Registro los correspondientes partes que contengan, en el primer caso, la fecha del instrumento, los nombres, apellidos, nacionalidad, estado civil y profesión del testador, los nombres de los testigos y los inmuebles que ha enumerado en el testamento. En el caso de testamentos cerrados, se enviará copia de la cubierta. En el respectivo asiento de inscripción se harán constar las mismas circunstancias."

*Esta disposición tiene su fundamento en el carácter reservado del testamento, el que se mantiene hasta el fallecimiento del testador. Al respecto, resulta fundamental que conste en el Registro que se ha otorgado testamento, pues de esta manera se tiene certeza respecto de esta manifestación de última voluntad, con los efectos que ello acarrea. Uno de los efectos de la inscripción del otorgamiento de testamento es que, en principio, no procederá tramitar la sucesión intestada del testador, debiendo estarse a lo dispuesto en el testamento, salvo los casos excepcionales de sucesión parcialmente intestada, de caducidad de la institución de heredero, nulidad de testamento y demás causales que den lugar a que rija la sucesión legal.*

Resulta por tanto que en el Registro constará que determinada persona ha otorgado testamento, pero no constará el contenido de las disposiciones testamentarias, respecto a las que en vida del testador rige una rigurosa reserva, por considerarse altamente inconveniente hacer públicas las disposiciones testamentarias.

3. El citado Art. 6 del Reglamento del Registro de Testamentos dispone que el Notario remitirá "partes" al Registro inmediatamente después de otorgados los testamentos abiertos (por escritura pública) y cerrados. Estos "partes" no son los regulados en el Art. 85 del Decreto Legislativo 1049, norma que regula el contenido del parte estableciendo que éste contiene la transcripción íntegra del instrumento público notarial. Tal como se ha señalado, los "partes" que cursa el Notario al Registro inmediatamente después de otorgado el testamento, no contienen el texto íntegro del testamento, sino únicamente los datos necesarios



que permitan hacer constar en el Registro que determinada persona ha otorgado testamento.

El término "partes" para referirse a esta comunicación del Notario al Registro respecto al otorgamiento de un testamento es también empleado en el art. 73 del Decreto Legislativo 1049, que establece: *"El notario solicitará la inscripción del testamento en escritura pública al registro de testamentos que corresponda, mediante parte que contendrá la fecha de su otorgamiento, fojas donde corre extendido en el registro, nombre del notario, del testador y de los testigos, con la constancia de su suscripción. En caso de revocatoria, indicará en el parte esta circunstancia"*.

4. La reserva del contenido del testamento se encuentra además regulada en el Art. 71 del citado Decreto Legislativo que prohíbe al Notario informar o manifestar el contenido o existencia de los testamentos mientras viva el testador. La norma añade que el informe o manifestación deberá hacerse por el Notario con la sola presentación del certificado de defunción del testador.

No obstante, en vida del testador, si es posible expedir traslados notariales del testamento (testimonio o boleta), pero únicamente a solicitud del testador (Art. 72 del Decreto Legislativo 1049).

5. El Art. 7 del Reglamento del Registro de Testamentos, establece lo siguiente:

**"Producido el fallecimiento del que ha otorgado un testamento por escritura pública, se ampliará el correspondiente asiento, indicándose los nombres de los herederos, de los legatarios y demás actos de disposición que hubiera efectuado, inclusive el nombramiento de albacea; para ello, los Notarios en vista y con copia de la partida de defunción del testador expedirán un nuevo parte, que contenga copia del testamento"**. (resaltado es nuestro).

Tal como ya se ha señalado, con la muerte del testador se pone fin a la estricta reserva a que se encontraba sujeto el contenido del testamento. Para demostrar la muerte del testador se debe presentar ante el Notario la respectiva partida de defunción, ante lo cual el Notario expide, esta vez, parte conteniendo copia íntegra del testamento. Este "nuevo parte" que expide el Notario si es el traslado notarial contemplado en el Art. 85 del citado Decreto Legislativo del Notariado, pues contiene la transcripción íntegra del testamento.

Con la presentación ante el Registro del parte conteniendo el texto íntegro del testamento, se inscribe la denominada "ampliación de testamento". Se le denomina "ampliación" en razón a que ya obra registrado el otorgamiento de testamento, procediéndose con posterioridad a la muerte del testador a publicar el contenido del testamento.

6. Ahora bien, corresponde definir si el asiento de ampliación de testamento, esto es, el asiento en el que se publica el contenido de las disposiciones



testamentarias, podrá extenderse en mérito a parte (o testimonio) expedido por el Notario no en vista y con copia de la partida de defunción del testador, si en mérito a testimonio del testamento que fue expedido en vida del testador; pues como se ha señalado, la expedición de testimonio en vida del testador sólo procede a solicitud del propio testador, por lo que siempre se tratará de testimonio expedido a solicitud del testador.

Al respecto, debe tenerse en cuenta que el contenido del testamento sea el mismo, sea que se trate de un testimonio expedido en vida del testador o de un parte o testimonio expedido con posterioridad al fallecimiento. Así, conforme al Art. 48 del Decreto Legislativo 1049, el instrumento público protocolar suscrito por los otorgantes y autorizado por notario, no podrá ser objeto de aclaración, adición o modificación en el mismo, por lo que el testimonio expedido en vida y el testimonio expedido con posterioridad al fallecimiento tendrán el mismo contenido.

De otra parte, la partida de defunción que incorpore el Notario al parte que rema al Registro solicitando la ampliación del testamento y la partida de defunción que el interesado adjunte al testimonio expedido en vida del testador, tendrá también el mismo contenido.

7. El Art. 7 del Reglamento del Registro de Testamentos dispone que producido el fallecimiento del testador el Notario expedirá un nuevo parte, no porque no surtan efectos los traslados notariales que se hubieran expedido a solicitud del testador con anterioridad, sino porque el Notario ya había expedido un parte comunicando al Registro el otorgamiento del testamento. En tal sentido, este segundo "parte", es con respecto al anterior, un nuevo parte.

De otro lado, el Art. 48 del Decreto Legislativo del Notariado dispone que deberá dejarse constancia en los instrumentos públicos protocolares, de haberse extendido otro instrumento que lo aclara, adiciona o modifica. En tal sentido, podría pensarse que se requiere de un parte expedido con posterioridad al fallecimiento del testador para que en éste obren las constancias de haberse otorgado modificaciones testamentarias. Al respecto consideramos que no se requiere de un nuevo parte con este objeto, pues de ser así se requeriría de partes recientemente expedidos para toda inscripción, y no sólo para la inscripción de la ampliación de testamentos. Sin embargo, el Reglamento General de los Registros Públicos no dispone que para la inscripción en mérito a traslados notariales éstos deban haber sido expedidos recientemente.

8. De lo expuesto en los numerales anteriores resulta que:

- El contenido del testamento será el mismo, sea que se trate de testimonio expedido en vida del testador o de parte expedido con posterioridad al fallecimiento del testador.
- El fallecimiento del testador quedará igualmente acreditado, sea que el Notario adjunte copia certificada de la partida de defunción al parte que expida o sea que

el solicitante de la inscripción adjunte copia certificada de la partida de defunción al testimonio expedido en vida del testador.

Por lo tanto, el asiento de ampliación del testamento, esto es, el asiento en el que se consigne el contenido de las disposiciones testamentarias, podrá extenderse en mérito a parte o testimonio expedido por el Notario en vista y con copia de la partida de defunción del testador, o en mérito a testimonio expedido por el Notario en vida del testador, al que se adjunte copia certificada de la partida de defunción. Así, la razón de la ley para exigir un "nuevo parte" contenida en el Art. 7° del Reglamento del Registro de Testamentos se sustenta en la finalización de la reserva del testamento: la inscripción de las disposiciones testamentarias sólo se puede efectuar si el testador ha fallecido, por lo que acreditado este hecho, se presenta ante el Registro un segundo traslado notarial, conteniendo esta vez el texto íntegro del testamento para su inscripción.

Bajo tales fundamentos, se propone como precedente la siguiente sumilla:

**INEXIGIBILIDAD DE NUEVO PARTE PARA LA AMPLIACIÓN DEL ASIENTO DEL TESTAMENTO OTORGADO POR ESCRITURA PÚBLICA:**

*"El asiento de ampliación de testamento podrá extenderse en mérito al testimonio expedido por el Notario en vida del testador, al que se adjunte copia certificada de la partida de defunción."*

Criterio sustentado en la Resolución N° 394-2006-SUNARP-TR-L del 3 de julio de 2006.

Acto seguido, se procede a la votación del texto de la sumilla antes señalada:

**A favor:** Martha Silva, Rosario Guerra, Fredy Silva, Nelida Palacios, Carlos Gomez, Mariella Aldana, Mirtha Rivera, Gilmer Marrufo, Luis Aliaga, Raúl Delgado, Julio Escarza, Fernando Tarazona, Gloria Salvatierra y Pedro Alamo. **Total: 14 votos.**

**En contra:** Oscar Escate, Gunther Gonzales, Hugo Echevarria, Rolando Acosta y Walter Morgan. **Total: 5 votos.**

**RESULTADO:** Queda aprobado como Precedente de Observancia Obligatoria esta sumilla.

Siendo la 1.00 pm se suspendió el Pleno para efectos del almuerzo.

Siendo la 2.00 pm se reinició el Pleno, están presentes los Vocales: Martha Silva, Rosario Guerra, Fredy Silva, Nélida Palacios, Carlos Gómez, Mariella Aldana, Walter Morgan, Rolando Acosta, Gilmer Marrufo, Mirtha Rivera, Hugo Echevarría, Julio Escarza, Fernando Tarazona, Gloria Salvatierra y Pedro Álamo.

Existiendo el quórum reglamentario, la Presidenta dispuso la continuación del Pleno.

**Décimosegundo tema: Determinabilidad del monto de la hipoteca. PONENTE:**  
Rolando Acosta.

### **DETERMINABILIDAD DEL MONTO DE LA HIPOTECA**

El principio de especialidad en materia hipotecaria

1. Sobre el bien hipotecado.
2. Sobre la obligación asegurada.
3. Sobre la propia hipoteca (monto).

El principio de especialidad en materia hipotecaria en el CC:

Art. 1099.3 del CC: 3. Que el gravamen sea de *cantidad determinada o determinable*

Determinar: fijar los términos de algo (DRAE).

Exposición Oficial de Motivos del CC:

**Principio de Especialidad sobre la hipoteca** protege a los **terceros**, porque les permite conocer **en todo momento** cual es el **monto máximo hasta por el cual responde el bien**.

Monto del gravamen era *innecesario*

En el asiento aparecía toda la **información** necesaria para que los **terceros** sepan *en todo momento* cuál era el monto de la obligación y, por ende, de la hipoteca.

### **MONTO DE OBLIGACIÓN = MONTO DE HIPOTECA**

**Asiento de hipoteca que asegura obligación cierta y determinada:**

**Hipoteca (sin monto) que asegura la devolución de \$3,600, en 36 cuotas mensuales de \$100, con una tasa de interés compensatorio mensual de 5%.**

Posterior admisión de la hipoteca que asegura obligaciones futuras o eventuales  
Flexibilización de determinabilidad de la obligación (1º Precedente del XXII Pleno)  
Asiento sin información sobre cuantía de la obligación

Ejemplo de asiento de hipoteca en garantía de obligación eventual determinable:

**Hipoteca (sin monto) que asegura las obligaciones asumidas por el deudor derivadas de los contratos de compraventa de mercaderías celebrados entre el constituyente y el acreedor.**

### **OBLIGACIÓN CIERTA Y DETERMINADA**

**Hipoteca (sin monto) que asegura la devolución de \$3,600, en 36 cuotas mensuales de \$100, con una tasa de interés compensatorio anual de 5%**

5% de 3,600 = 180 : 12 meses = 15 mensual

Cuota mensual: 100 + 15 = 115

En 36 meses = 4,140 (monto máximo de obligación y, por tanto, de hipoteca)

### **OBLIGACIÓN EVENTUAL DETERMINABLE**

*Hipoteca (sin monto) que asegura las obligaciones derivadas de los contratos de compraventa de mercaderías celebrados entre el constituyente y el acreedor.*

Cuanlía totalmente desconocida para terceros (pero conocida para los contratantes).

- En hipoteca que asegura obligaciones eventuales, como los terceros desconocen la responsabilidad máxima del inmueble, no lo adquirirían o aceptarían en ulterior hipoteca.
- El bien sale del tráfico.

Surgen las hipotecas de máximo: se consigna un monto límite hasta el cual podrá cobrar el acreedor.

Cuanlía de la obligación pasa a ser un dato secundario para los terceros.

**Determinado:** cuando es perfectamente conocido o identificado.

**Determinable:** cuando, aún no estando rigurosamente determinado en un momento dado, puede llegar a determinarse directa o indirectamente, **sin necesidad de nuevo acuerdo o declaración de voluntad**, porque se ha establecido un criterio objetivo de determinabilidad.

-Monto del gravamen debe ser determinable desde el mismo momento de su constitución (Obligación puede determinarse posteriormente, incluso por mecanismos distintos a la inscripción).

-Pactos que no observan el principio de especialidad Hipoteca hasta por \$1,000 (...). De ser necesario, monto del gravamen podrá incrementarse para cubrir intereses, gastos, etc., aunque estos superen los \$1,000

-Pactos que no observan el principio de especialidad Hipoteca hasta por \$1,000 (...). Monto del gravamen podrá incrementarse si la tasación unilateral del Banco arroja un monto mayor.

### **Sumilla**

#### **MONTO DEL GRAVAMEN HIPOTECARIO**

*El monto de la hipoteca debe ser expresado en forma numérica desde el momento de su inscripción. Dicho monto será determinado si es una suma fija claramente definida o especificada. Será determinable si se obtiene sobre la base de elementos objetivos o factores fijados por las partes, mediante simples operaciones aritméticas y sin necesidad de recurrir a acuerdos o convenios posteriores de aquéllas.*

Criterio adoptado en las siguientes Resoluciones del Tribunal Registral:  
Resolución N° 144-2001-ORLL-TRN, Resolución N° 076-2005-SUNARP-TR-T,  
Resolución N° 099-2005-SUNARP-TR-T, Resolución N° 115-2005-SUNARP-TR-T.

Sometida a votación la ponencia con el criterio propuesto, éste fue el resultado:

**A favor:** Martha Silva, Carlos Gómez, Mariella Aldana, Mirtha Rivera, Rolando Acosta, Gilmer Marrufo, Hugo Echevarría, Julio Escarza, Fernando Tarazona, Gloria Salvatierra, Pedro Álamo, Gunther Gonzáles y Oscar Escate. **Total 13 Votos.**

**En contra:** Rosario Guerra, Fredy Silva, Nélide Palacios, Walter Morgan, Luis Aliaga y Raúl Delgado. **Total 6 Votos.**

**RESULTADO:** Queda aprobado como Precedente de Observancia Obligatoria el texto de esta sumilla.

**Décimotercero tema:** Rectificación de la calidad de bien en adjudicaciones efectuadas por COFOPRI. **PONENTE:** Julio Escarza.

### **RECTIFICACIÓN DE CALIDAD DE UN BIEN EN ADJUDICACIONES EFECTUADAS POR COFOPRI:**

La tarea que se nos ha encargado desarrollar es analizar si es posible o no rectificar la calidad de un bien en adjudicaciones efectuadas por COFOPRI en el marco de lo normado en el D.S. 013-99-MTC.

Para nuestro análisis hemos tomado como base lo desarrollado en las Resoluciones N° 033-2006-SUNARP-TR-A, 009-2008-SUNARP-TR-A y 368-2009-SUNARP-TR-L.

El problema se origina en la presentación de solicitudes en las que el usuario peticiona la inscripción de rectificación del estado civil del titular registral, y como consecuencia, se inscriba además la rectificación de la calidad del bien de propio a social, sobre la base de lo dispuesto en los artículo 15 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y artículo 85 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

Sin embargo, para entender el tema es preciso en primer término conocer la normativa en base a la cual COFOPRI efectúa el proceso de formalización de las denominadas posesiones informales:

El proceso de formalización se desarrolla en dos etapas:

1) **Proceso 1: Formalización integral:** En el que se efectúa el saneamiento físico y legal de toda la posesión informal, aprobando el plano perimétrico y plano de manzaneo y lotización.

2) **Proceso 2: Formalización Individual:** Que a su vez comprende 5 etapas:



- a) Evaluación de la documentación otorgada por otras entidades;
- b) Difusión de la Formalización Individual;
- c) Empadronamiento y verificación de los poseedores de lotes;
- d) Calificación individual de los poseedores e impugnación;
- e) Titulación y solicitud de inscripción registral.

En la etapa a) se identifica si las entidades que tuvieron competencia con anterioridad a COFOPRI, otorgaron títulos a favor de poseedores de lotes en Posesiones Informales, a efecto de:

- Evaluar la correspondencia de la información consignada en los títulos con la realidad recogida por los planos de trazado y lotización aprobados e inscritos en el Proceso de Formalización Integral.
- Identificar los lotes que deberán ser objeto de acciones de empadronamiento, con el fin de otorgar títulos de propiedad registrados a favor de sus poseedores.
- Identificar los lotes titulados que deben ser objeto de acciones de rectificación, modificación e inscripción registral.

En la etapa b) se efectúa la difusión del proceso de Formalización Individual, que efectuará la Gerencia de Campo de COFOPRI, comunicando a los integrantes de la Posesión Informal, el contenido del Programa de Formalización de la Propiedad, sus beneficios, la gratuidad del proceso, los medios probatorios requeridos, el contenido de las acciones de empadronamiento y verificación, así como, posteriormente, la publicación del padrón de poseedores calificados.

En la etapa c) se efectúa el empadronamiento y la verificación e cada uno de los lotes de la posesión informal.

El empadronamiento tiene por objeto determinar la persona que se encuentra en posesión del lote, la condición en la que se ejerce la posesión, identificando a sus titulares y constatando el uso del predio, recabando la documentación pertinente.

La verificación tiene por objeto identificar la existencia de títulos emitidos por otras entidades que realizaron saneamiento físico legal, o contratos de transferencia de propiedad, estén registrados o no, a efectos de una eventual reclificación o actualización de datos, según corresponda, para su inscripción en el Registro de Predios.

En la etapa d) se publica el padrón de aquellos lotes calificados como aptos para ser titulados.



Los interesados, tienen el plazo de cinco (5) días calendario desde que se efectúa la publicación para:

- a) Solicitar la corrección de la información consignada sobre los poseedores, en cuyo caso se realizarán las correcciones que sean fehacientemente acreditadas.
- b) Impugnar la calificación de un poseedor, presentando pruebas que acrediten su mejor derecho o que demuestren que el poseedor calificado no cumple los requisitos para ser titulado.

Finalmente en la epata e) la Gerencia de Titulación procederá de la siguiente manera:

- a) En caso de lotes no titulados, procederá a la emisión de los correspondientes títulos de propiedad en favor de los poseedores calificados, para solicitar su inscripción en el Registro de Predios.
- b) En caso de lotes titulados que no se encuentren registrados, procederá al envío de los títulos al Registro de Predios, incluso con los instrumentos de inscripción y/o rectificación de títulos, cuando sea necesario, a efectos de su inscripción.
- c) En caso de lotes titulados y registrados, procederá a enviar al Registro de Predios los instrumentos de inscripción y/o rectificación de títulos, cuando sea necesario.
- d) En caso de lotes ya titulados cuyos documentos que contienen los títulos de propiedad se encuentran deteriorados imposibilitando su inscripción registral y no se cuente con copias, el interesado podrá solicitar la reconstrucción del documento, mediante la presentación de un formulario especial, con carácter de Declaración Jurada. La Gerencia de Titulación, en base a la solicitud, documento deteriorado, ficha de empadronamiento o verificación y documentación presentada, en vía de reconstrucción, otorgará el respectivo título de propiedad.

Finalmente, es menester precisar que según lo normado en el artículo 31 del D. S. 013-99-MTC, COFOPRI tiene la potestad de titular el inmueble como bien propio en favor de uno solo de los cónyuges.

A continuación transcribimos el artículo en mención:

**Artículo 31.- Titulación en favor de un solo cónyuge.**

*Tratándose de lotes destinados a vivienda que, conforme a la constatación realizada en el empadronamiento, se encuentren en posesión de sólo uno de los cónyuges, que declare no tener vivencia en común ni coposesión del lote con el otro cónyuge y que cumpla con los requisitos de este reglamento, COFOPRI podrá emitir el título de propiedad a favor del cónyuge poseedor. De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 302 inciso 3) del Código Civil y habiendo adquirido la propiedad a título gratuito se considerará bien propio del titular. El título de*



propiedad que otorgue COFOPRI constituye mérito suficiente para su inscripción en el Registro Predial Urbano.

Para este caso, el cónyuge poseedor deberá acreditar:

- a) La posesión actual exclusiva del lote por parte del (la) beneficiario(a); y,
- b) Que no hace vida en común con su cónyuge por un plazo no menor de dos (2) años, la misma que podrá ser acreditada por cualquier medio probatorio o en su defecto, mediante la presentación de una declaración jurada que deberá contener la firma de dos (2) vecinos en calidad de testigos. La Declaración Jurada y firma de testigos se otorgará de conformidad a lo establecido por la Ley N° 25035, Ley de Simplificación Administrativa, ante el personal autorizado por COFOPRI, en el formulario de declaración jurada establecido para ese fin.

Mediante resolución de la Gerencia General y a propuesta de la Gerencia de Planeamiento y Operaciones, se establecen las características, el contenido y el formato de los títulos, en los que consta expresamente que la propiedad constituye bien propio de sus titulares.

En consecuencia podemos concluir que:

- I. La titulación que efectúa COFOPRI se realiza sobre la base de la posesión efectiva de los lotes que es verificada *in situ*, conjuntamente con la evaluación de los títulos recabados en la etapa de reverificación.
- II. La publicación de las personas aptas para ser tituladas, tiene como fin alertar a quienes se sientan perjudicados a efectos de que hagan valer su derecho mediante la impugnación.
- III. Para que se adjudique el bien en favor de uno sólo de los cónyuges, no solo se debe probar que la posesión se ha ejercido en forma exclusiva, sino que además, se deben presentar pruebas que desvirtúen la presunción de la calidad de gananciales de los bienes.
- IV. En estos casos particulares, la vigencia del matrimonio no necesariamente determina que los bienes adquiridos sean gananciales o sociales, ya que en situaciones específicas, a pesar de que el adjudicatario es casado, por imperio de esta norma particular, la titulación se efectuará sólo en favor del poseedor exclusivo.
- V. Además debe tenerse en cuenta, que en este caso la titulación es a título gratuito, según expresamente se halla normado en el D.S. 013-99-MTC, por lo que aplicando la norma contenida en el inciso 3 del artículo 302 del Código Civil, de todas maneras el inmueble adjudicado tendrá la calidad de propio del cónyuge que ejerce la posesión en forma exclusiva.



- VI. Este caso constituye la excepción a que se hace referencia en el numeral 311 inciso 1 del Código Civil, por lo que no le es aplicable la presunción de socialidad de los bienes adquiridos durante el matrimonio.
- VII. Es necesario que en estos supuestos COFOPRI evalúe y de ser necesario rectifique la calidad del bien mediante nuevo título modificatorio sobre la base de las verificaciones que por ley le compete realizar. Registros Públicos no tiene facultades para evaluar los supuestos de hecho que se desarrollan en la el D. S. 013-99-MTC.

**PRUPUESTA DE SUMILLA:**

**IMPROCEDENCIA DE RECTIFICACIÓN DE CALIDAD DE BIEN**

"No procede que en sede registral se rectifique la calidad de un bien cuando éste ha sido adquirido a título gratuito, conforme a las disposiciones contenidas en el D.S. 013-99-MTC, ya que corresponde a COFOPRI valorar si un predio tiene la calidad de propio, no obstante la condición de casado del adjudicatario".

Criterio sustentado en la Resolución N° 09-2008-SUNARP-TR-L del 15 de enero de 2008.

Sometida a votación la ponencia con el criterio propuesto, éste fue el resultado:

**A favor:** Martha Silva, Carlos Gómez, Mirtha Rivera, Fredy Silva, Rosario Guerra, Rolando Acosta, Gilmer Marrufo, Julio Escarza, Fernando Tarazona, Luis Aliaga, Gloria Salvatierra, Pedro Álamo, Gunther Gonzáles y Oscar Escate. **Total 14 Votos.**

**En contra:** Nélide Palacios, Walter Morgan, Rolando Acosta, Hugo Echevarría y Mariella Aidana. **Total 5 Votos.**

**RESULTADO:** Queda aprobado como precedente el texto de esta sumilla.

**Décimocuarto tema:** Caducidad de gravámenes constituidos a favor de instituciones del Sistema Financiero extinguidas. **PONENTE:** Gloria Salvatierra.

El tema propuesto nos lleva a analizar 2 puntos:

- a) Si el Tribunal puede aplicar una norma jurídica que no ha sido invocada por el apelante.
- b) Si inscrita la extinción de la persona jurídica determina la extinción de la prenda otorgada a su favor.

1. Respecto al acápite a) debemos mencionar que el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, relativo al principio de iura novit curia



establece que "el juez debe aplicar el derecho que corresponda al proceso, aunque no haya sido invocado por las partes o lo haya sido erróneamente. Sin embargo, no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes".

Asimismo, la primera disposición complementaria del citado cuerpo legal señala que "las disposiciones de este Código se aplican supletoriamente a los demás ordenamientos procesales siempre que sean compatibles con su naturaleza".

De otro lado, la Ley del Procedimiento Administrativo General dispone en el último párrafo del artículo IV del Título Preliminar, concerniente a los Principios del Procedimiento Administrativo, que "la relación de principios anteriormente enunciados no tiene carácter taxativo".

Así, del tenor de los dos párrafos precedentes se desprende que el principio de iura novit curia, es decir, la potestad que tienen los jueces de aplicar la norma jurídica idónea aun cuando no haya sido invocada por los justiciables, resultaría también aplicable a los funcionarios públicos en los procedimientos administrativos, como el presente, con lo cual este colegiado se avocará a resolver el presente caso aplicando la norma que permite la cancelación de la prenda por extinción de la entidad acreedora (persona jurídica), y no por caducidad al amparo de la Ley 26639, sino por otro fundamento jurídico.

2. Asimismo, debe tenerse en cuenta que para que la obligación exista se necesita de los siguientes elementos: los sujetos contratantes, la relación obligatoria, el objeto, la causa (en su doble acepción: objetiva y subjetiva).

En el caso de la presencia de los sujetos que forman parte de la obligación, en este caso deudor y acreedor, toda relación obligatoria requiere de la presencia de dichos sujetos que vienen a ser partes de la relación obligatoria. La ausencia de uno de ellos determina la extinción de la obligación.

Como señalan Felipe Osterling Parodi y Mario Castillo Freyre<sup>6</sup>, citando a Pothier, "no hay obligación sin la existencia de dos personas; una que sea la que contrae la obligación y otra en favor de quien se haya contraído. Aquél en favor de quien se ha contraído la obligación se llama acreedor, el que la ha contraído se llama deudor"

En el caso de las personas jurídicas, a diferencia de las personas naturales, no existe sucesión, por lo que al extinguirse, y por consiguiente dejar de ser sujetos de derechos y obligaciones, se extinguen también las relaciones obligatorias en las que fueron parte, al no ser posible la sucesión universal en favor de otra

<sup>6</sup> OSTERLING PARODI, Felipe y CASTILLO FREYRE, Mario. *Tratado de las Obligaciones*. Tomo I. Pontificia Universidad Católica del Perú, Fondo Editorial 1994. Pág. 140.

Handwritten notes and signatures on the left margin, including a large signature at the top and several initials and marks below.

Handwritten signatures and marks at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller marks on the right.



persona natural o jurídica. Por ello es que, en forma previa a la extinción de una persona jurídica, ésta se disuelve y liquida, con la finalidad que en esta etapa, concluyan todas sus relaciones jurídicas.

Sobre el particular, Enrique Elías Laroza<sup>7</sup> señala, refiriéndose a la disolución: "Resulta importante señalar que la disolución no es asunto que afecta únicamente a la sociedad que se encuentra incursa en alguna de sus causales, pues con ella también quedan resueltas las relaciones jurídicas que la sociedad hubiese contraído frente a terceros. A partir de la ocurrencia de la causal o del acuerdo de disolución, la sociedad tiene como finalidad la de liquidar su patrimonio y extinguirse"

Si bien en el artículo 422 de la Ley General de Sociedades se señala que una vez extinguida la sociedad, los acreedores que no hayan sido pagados por ésta pueden hacer valer sus acreencias frente a los socios o liquidadores, según el caso, debe señalarse que se trata de un supuesto especial, que no implica que exista sucesión universal de todos los derechos y obligaciones de la sociedad. En este caso, sólo se transmiten las acreencias indicadas en las personas señaladas en dicho artículo.

Al respecto, el Tribunal Registral ha expedido resoluciones en el sentido que la inscripción de la extinción de la empresa acreedora de la obligación garantizada con la hipoteca, determina que se extinga también dicha obligación y por consiguiente, la extinción de la hipoteca en mérito a lo dispuesto en el literal 1 del artículo 1122 del Código Civil, por serle accesoria.

Dicho criterio se plasmó entre otras en las Resoluciones Nos. 632-2001-ORL/TR del 28.12.2001, 109-2004-SUNARP-TR-L del 27.2.2004, 149-2004-SUNARP-TR-L del 13.3.2004, 250-2004-SUNARP-TR-L del 23.4.2004, 119-2007-SUNARP-TR-L, entre otras.

Evidentemente se ha supeditado dicha extinción de la hipoteca al hecho que no se haya registrado la cesión de la hipoteca a favor de persona natural o jurídica.

**Sumilla**

**CANCELACIÓN DE HIPOTECA CONSTITUIDA EN FAVOR DE UNA PERSONA JURÍDICA EXTINGUIDA**

"La extinción de la persona jurídica acreedora determina la extinción de la obligación y consecuentemente la extinción de la hipoteca.

En aplicación del principio *iura novit curia* procede disponer la cancelación de una hipoteca por extinción de la acreedora, aun cuando en la rogatoria se haya solicitado la cancelación por caducidad conforme a la Ley 26639".

<sup>7</sup> ELÍAS LAROZA, Enrique. *Derecho Societario Peruano*. Tomo III. Editora Normas Legales, Lima 1999. Pág. 1078.



Criterio sustentado en las Resoluciones N°1001-2009-SUNARP-TR-L del 26 de junio del 2009 y N° 095-2009-SUNARP-TR-L del 23 de enero de 2009.

**A favor:** Martha Silva, Rosario Guerra, Fredy Silva, Nelida Palacios, Carlos Gómez, Mariella Aldana, Mirtha Rivera, Gilmer Marrufo, Luis Aliaga, Raúl Delgado, Julio Escarza, Fernando Tarazona, Rolando Acosta, Gloria Salvatierra y Pedro Alamo.

**En contra:** Walter Morgan.

No estuvieron presentes para la votación los Vocales Oscar Escate, Hugo Echevarría y Gunther Gonzáles

**RESULTADO:** Queda aprobado como Precedente de Observancia Obligatoria la sumilla antes indicada.

Siendo las 5.00 p.m. se dio por finalizada la sesión de este día.

### **SESIÓN DEL DÍA MIÉRCOLES 5 DE AGOSTO DE 2009.-**

Siendo las 8.30 am del día miércoles 5 de agosto 2009, se inició la sesión del L Pleno del Tribunal Registral. Están presentes 14 Vocales: Rosario Guerra Macedo Martha Silva Díaz, Fernando Tarazona Alvarado, Fredy Silva Villajuán, Carlos Gómez Anaya, Mariella Aldana Durán, Nélide Palacios León, Rolando Acosta Sánchez, Walter Morgan Plaza, Gilmer Marrufo Aguilar, Julio Escarza Benítez, Raúl Delgado Nieto Gloria Salvatierra Valdivia, Presidenta y Pedro Álamo Hidalgo secretario Técnico.

**INSTALACIÓN:** Verificado el quórum, la Presidenta del Tribunal Registral declaró instalado el Pleno y de inmediato se inició el debate de los temas de agenda pendientes.

**Décimoquinto tema:** ¿La modificación de estatuto de Persona Jurídica por la cual se permite la prórroga o la reelección es aplicable al órgano de gobierno en funciones? **PONENTE:** Nora Aldana.

#### **Tema**

**Fecha de vigencia del estatuto que prevé la prórroga, para que proceda la inscripción del acuerdo de prórroga del consejo directivo.**

1. En el 10° Pleno del Tribunal Registral se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

**Prórroga y reelección de consejos directivos de asociaciones**

"Es inscribible la prórroga de la vigencia del mandato del consejo directivo, siempre que esté prevista en el estatuto y se adopte antes del vencimiento de dicho mandato. En tal caso no es exigible la realización de proceso eleccionario alguno.

La reelección, en cambio, significa que los integrantes del consejo directivo son nuevamente elegidos, lo que implica la realización de un proceso eleccionario."

En la aplicación de este precedente se han generado distintas interpretaciones respecto a la fecha de vigencia del estatuto que prevé la posibilidad de prórroga:

a) En algunas resoluciones se ha señalado que la asamblea podrá acordar la prórroga siempre que el estatuto *vigente a la fecha de adopción del acuerdo de prórroga* así lo prevea (Res. 076-2006-SUNARP-TR-A).

b) En otras resoluciones se ha señalado que la asamblea podrá acordar la prórroga siempre que el estatuto *vigente a la fecha de convocatoria a la asamblea* que acuerda la prórroga así lo prevea (Res. 897-2009-SUNARP-TR-L).

c) En otras resoluciones se ha señalado que la asamblea podrá acordar la prórroga de un determinado consejo directivo *siempre que a la fecha en que dicho consejo fue elegido el estatuto ya hubiera permitido la prórroga del consejo directivo*. Si el estatuto vigente a la fecha de elección del consejo directivo no preveía la prórroga, la modificación posterior del estatuto permitiendo la prórroga no será aplicable a dicho consejo directivo que se encuentra en funciones, pues su periodo debe estar regido por el estatuto anterior. En tal sentido será a los nuevos directivos elegidos con posterioridad a la modificación a los que se aplicarán las nuevas normas estatutarias que permiten la prórroga. (Res. 884-2009-SUNARP-TR-L).

2. Propongo que se adopte como criterio que la asamblea podrá acordar la prórroga siempre que el estatuto *vigente a la fecha de adopción del acuerdo de prórroga* así lo prevea, por las siguientes razones:

a) Cuando el consejo directivo fue elegido estando vigente un estatuto que no preveía la prórroga y durante el período de funciones de dicho consejo, se acuerda la modificación del estatuto, permitiendo la prórroga, estamos ante un consejo directivo que inició sus funciones con un determinado marco estatutario, el que luego es modificado.

b) Como lo ha señalado reiterada jurisprudencia registral, nuestra legislación reconoce ante un conflicto de aplicación de normas en el tiempo, la aplicación de la teoría de los hechos cumplidos. Conforme a esta teoría, cuando los hechos, situaciones o relaciones se iniciaron durante la vigencia de la normatividad anterior y siguen existiendo o produciendo efectos durante la nueva normatividad, lo ocurrido con anterioridad a la modificación se ha regido por la normatividad anterior y no procede la aplicación retroactiva de la nueva. En cambio, lo que ocurra con posterioridad a la modificación, se rige por la nueva normatividad, en virtud a la aplicación inmediata de la nueva normatividad.



c) En reiterada jurisprudencia se ha señalado que la modificación de estatutos acordada por la asamblea general surte efectos de inmediato para los asociados, salvo que la asamblea general acuerde que los efectos del acuerdo se sujeten a modalidades, como podría ser el acuerdo por el cual se posterga la entrada en vigencia de la modificación hasta determinada fecha, o se sujete al cumplimiento de determinada condición. En tal sentido, la modificación del estatuto que prevé la posibilidad de prórroga, entra de inmediato en vigor.

d) Si ya se encuentra en vigor la norma estatutaria que permite la prórroga, la asamblea general podrá acordar prorrogar al consejo directivo, pues este acuerdo de prórroga se rige por las normas estatutarias vigentes a la fecha en que se adopta este acuerdo (aplicación inmediata de la nueva norma estatutaria).

e) Si por el contrario se considerara que la norma estatutaria que debe regir es la anterior que no permitía la prórroga (que ya no está en vigor), se estaría aplicando ultractivamente la norma estatutaria derogada, y se estaría inaplicando la norma vigente a la fecha en que se adopta el acuerdo.

Acto seguido, se incorporan al pleno los Vocales Mirtha Rivera, Luis Aliaga, Hugo Echevarría, Oscar Escate y Gunther Gonzáles.

**Sumilla propuesta:**

**Vigencia de la modificación del estatuto**

La modificación del estatuto rige desde la fecha en que la asamblea general la aprueba, salvo acuerdo distinto de la misma.

**Precisión al precedente relativo a prórroga y reelección de consejos directivos, aprobado en el 10º Pleno**

*Para que proceda la inscripción de la prórroga de la vigencia del periodo de funciones del consejo directivo, debe encontrarse prevista en el estatuto que se encuentra vigente a la fecha en que se adopta el acuerdo de prórroga.*

Se procede a votar de la siguiente manera:

**Primera sumilla:**

**A favor:** Martha Silva, Rosario Guerra, Fredy Silva, Nelida Palacios, Carlos Gómez, Mariella Aldana, Mirtha Rivera, Gilmer Marrufo, Walter Morgan, Luis Aliaga, Hugo Echevarría, Julio Escarza, Fernando Tarazona, Rolando Acosta, Gloria Salvatierra y Pedro Alamo. **Total 16 Votos.**

**En contra:** Gunther Gonzáles y Raúl Delgado. **Total 2 Votos.**

**RESULTADO:** Queda aprobado como Precedente de Observancia Obligatoria el texto de esta sumilla.

**Segunda sumilla:**

*(Handwritten signatures and scribbles)*



**A favor:** Martha Silva, Fredy Silva, Nelida Palacios, Carlos Gómez, Mariella Aldana, Mirtha Rivera, Gilmer Marrufo, Luis Aliaga, Hugo Echevarría, Raúl Delgado, Julio Escarza, Fernando Tarazona, Rolando Acosta, Gloria Salvatierra y Pedro Alamo. **Total 15 Votos.**

**En contra:** Rosario Guerra, Gunther Gonzáles y Walter Morgan. **Total 3 Votos.**

**RESULTADO:** Queda aprobado como Precedente de Observancia Obligatoria el texto de esta sumilla.

**Décimosexto tema:** ¿La inscripción de la sucesión intestada impide la inscripción del testamento otorgado por el causante? **PONENTE:** Nélida Palacios.

**SUMILLA:**

**INSCRIPCIÓN DE TESTAMENTO**

*"La sucesión intestada inscrita no impide la inscripción del testamento otorgado por el causante, en cuyo caso deben correlacionarse ambas partidas"*

**Fundamentos:**

1. Conforme al principio de especialidad consagrado en el artículo IV del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, por cada bien o persona se abre una partida independiente en la cual se extienden los actos relativos al bien o persona jurídica.

En el caso del Registro de Personas Naturales, el segundo párrafo del artículo IV citado prescribe: *"En el caso del Registro de Personas Naturales, en cada Registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles"*. Conforme a la citada disposición puede abrirse más de una partida registral para la misma persona en el Registro de Personas Naturales, siempre que sean en registros integrantes de éste distintos, como por ejemplo, en el Registro de Comerciantes, el Registro Personal o el Registro de Testamentos, inclusive es posible la apertura de partidas distintas para el mismo causante en el Registro de Testamentos y en el Registro de Sucesiones Intestadas, aunque esta posibilidad es excepcional, pues inscrito un testamento en el Registro de Testamentos, sólo puede abrirse otra partida en el Registro de Sucesiones Intestadas para el mismo causante (testador), coexistiendo ambas partidas, en los supuestos de los numerales 2 al 5 del artículo 815° del Código Civil<sup>8</sup>.

<sup>8</sup> Lo señalado en modo alguno contradice el precedente aprobado en el décimo Pleno del Tribunal Registral, referido a la improcedencia de inscripción de sucesión intestada, el cual prescribe: *"Existiendo testamento inscrito con institución de heredero vigente, no es inscribible la sucesión intestada del testador, debiendo el interesado reclamar su derecho ante el Poder Judicial en proceso contencioso"*, pues precisamente en los supuestos de los numerales 2 al 5 del artículo 815° del Código Civil no se cuenta con institución de heredero vigente.



2. Sin embargo, cuando el causante ha otorgado testamento, la eventual inscripción de la sucesión intestada no impide la inscripción del testamento, pues si bien la sucesión mortis causa puede ser intestada o testamentaria, el elemento que prima para determinar la forma y entre quienes debe distribuirse el patrimonio hereditario es la voluntad del causante, cuya declaración se encuentra contenida en el testamento, para cuyo otorgamiento el ordenamiento jurídico establece una serie de formalidades y limitaciones a fin de garantizar, por un lado, que la declaración contenida en el testamento sea realmente la voluntad del causante y, por el otro, la protección de los herederos forzosos del testador.

En tal sentido, la determinación del destino de los bienes del causante vía sucesión intestada sólo es supletoria, procede únicamente cuando el causante en vida no ha dispuesto voluntariamente el destino de su patrimonio o, habiéndolo hecho, el testamento es incompleto o nulo; precisamente el artículo 815° del Código Civil establece expresamente los supuestos en los que procede recurrir supletoriamente a la sucesión intestada. En cambio, si el causante ha dispuesto en vida el destino de sus bienes y el ordenamiento jurídico reconoce como válida y eficaz la voluntad testamentaria, prevalece ésta.

3. Si bien una vez inscrita la sucesión intestada ésta goza de los efectos materiales de la publicidad registral, legitimación, fe pública registral y oponibilidad, de manera que cualquier inscripción posterior relativa a la sucesión del causante, sólo podría realizarse en tanto sea compatible con ella; ello no impide la inscripción de la sucesión testamentaria, aun cuando las disposiciones testamentarias no sean compatibles con la sucesión inscrita, pues conforme al ordenamiento jurídico vigente no sólo prevalece la voluntad del testador de designar a sus sucesores y distribuir entre ellos sus bienes, sobre la declaración legal ab intestato, sino además porque tampoco existe impedimento legal o reglamentario alguno para su inscripción<sup>9</sup>, máxime cuando el artículo 32° del Reglamento General de los Registros Públicos, que en concordancia con el 2011° del CC, precisa los aspectos calificables por las instancias registrales, establece que tanto la verificación de la adecuación o compatibilidad del título y la información obrante en el Registro, así como la verificación de la existencia de obstáculos que deben efectuar las instancias registrales, se limitan a los asientos de la respectiva partida registral, sin alcanzar a las inscripciones obrantes en otras partidas y menos en otros registros, salvo para verificar la capacidad de los otorgantes y la representación invocada por éstos.

<sup>9</sup>La inscripción del testamento en el Registro de Testamentos es más bien obligatoria. En este sentido, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Testamentos, aprobado por acuerdo de la Sala Plena de la Corte Suprema de fecha 22 de enero de 1970, aún vigente, luego de enumerar en su artículo 1° los actos inscribibles en el Registro de Testamentos prescribe en su artículo 2°: "Son obligatorias las inscripciones a que se contrae el artículo anterior; los Registradores suspenderán cualquier inscripción en otros registros, relacionados con los actos enumerados, mientras no se cumpla dicha obligación en el Registro de Testamentos".

*[Handwritten notes and signatures in the left margin, including a large vertical signature and several smaller ones.]*

*[Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.]*





4. Si bien la inscripción del testamento otorgado por el causante puede resultar incompatible con la sucesión intestada inscrita, generando una publicidad contradictoria respecto de la sucesión de la misma persona; tal eventual contradicción se salva correlacionando ambas partidas, pues precisamente la inscripción del testamento advertirá a los terceros de su existencia, enervando la buena fe de éstos en tanto se dilucide judicialmente el conflicto.

Sometida a votación la ponencia con el criterio propuesto, éste fue el resultado:

**A favor:** Fernando Tarazona, Hugo Echevarría, Carlos Gómez, Nélide Palacios, Rosario Guerra, Martha Silva, Gunther Gonzáles y Oscar Escate. **Total 8 Votos.**

**En contra:** Fredy Silva, Mariella Aldana, Gilmer Marrufo, Luis Aliaga, Mirtha Rivera, Raúl Delgado, Julio Escarza, Walter Morgan, Rolando Acosta, Gloria Salvatierra y Pedro Alamo. **Total 11 Votos.**

**RESULTADO:** No se aprueba como precedente el texto de la sumilla propuesta.

Enseguida, en razón de que existen resoluciones contradictorias y con el objeto de uniformizar la jurisprudencia registral se propone al pleno la aprobación de la siguiente sumilla en sustitución de la propuesta:

**INSCRIPCIÓN DE TESTAMENTO- IMPROCEDENCIA**

No puede inscribirse un testamento cuando existe previamente inscrita la sucesión del testador en el Registro de Sucesiones Intestadas.

Criterio sustentado en la Resolución N° 138.2008-SUNARP-TR-A del 23 de mayo de 2008.

Acto seguido, se procede a realizar la votación de la sumilla antes señalada:

**A favor:** Fredy Silva, Carlos Gómez, Mariella Aldana, Gilmer Marrufo, Mirtha Rivera, Raúl Delgado, Julio Escarza, Walter Morgan, Rolando Acosta, Gloria Salvatierra y Pedro Alamo. **Total 11 Votos.**

**En contra:** Fernando Tarazona, Hugo Echevarría, Nélide Palacios, Rosario Guerra, Martha Silva, Gunther Gonzáles, Luis Aliaga y Oscar Escate. **Total 8 Votos.**

**RESULTADO:** Queda aprobado como acuerdo el texto de la sumilla relativa a la improcedencia de la inscripción del testamento.



**Decimoséptimo tema:** Modificación de Plano de trazado y lotización de posesión informal efectuada por COFOPRI cuando los predios afectados se encuentran inscritos a favor de terceros. **PONENTE:** Raúl Delgado.

**NORMAS APLICADAS POR COFORPI**

**LEY MARCO:**

**D.S. 009-99-MTC**

(TUO DE LA LEY DE PROMOCIÓN DEL ACCESO A LA PROPIEDAD INFORMAL)

**REGLAMENTO**

**D.S. 013-99-MTC**

(REGLAMENTO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD DE COFOPRI)

Ambas normas se aplican para la formalización de propiedad informal realizada por COFOPRI en los siguientes supuestos:

POSESIONES INFORMALES  
TERRENOS  
EN TERRENOS DEL ESTADO

POSESIONES INFORMALES EN  
PROPIEDAD DE PARTICULARES



ASENTAMIENTO HUMANOS

URBANIZACIONES POPULARES

**POSESIONES INFORMALES EN TERRENOS DEL ESTADO**



ASENTAMIENTO HUMANOS  
(INVASIONES)

- A este tipo de propiedad informal se le aplican las normas generales de COFOPRI como son el DS. 009-99-MTC y su reglamento el DS 013-99-MTC.
- Debe tenerse en cuenta que la Ley N° 28687 reguló en forma complementaria y desarrolló el proceso de formalización de la propiedad informal, el acceso al

*(Handwritten signatures and marks at the bottom of the page)*



suelo para uso de vivienda de interés social orientado a los sectores de menores recursos económicos así como estableció el procedimiento para la ejecución de obras de servicios básicos de agua, desagüe y electricidad en las áreas consolidadas y en proceso de formalización. Facultándose a las Municipalidades para efectuar tal formalización.

- Al respecto, debe tenerse presente que este tipo de disposición solo es aplicable a la formalización de la propiedad de terrenos de Estado, tal y como se señala en su artículo 3.1 a saber, *"La presente Ley comprende aquellas posesiones informales referidas en el artículo anterior, que se hubiesen constituido sobre inmuebles de **propiedad estatal**, hasta el 31 de diciembre de 2004. **Compréndese en el ámbito de la propiedad estatal a la propiedad fiscal, municipal o cualquier otra denominación que pudiera dársele a la propiedad del Estado**, incluyéndose aquellos que hayan sido afectados en uso a otras entidades, y aquellos ubicados en proyectos habitacionales creados por norma específica que no estuviesen formalizados o estén en abandono."*
  
- Es por este motivo que en la Décimo Primera Disposición del D.S. 006-2006-VIVIENDA que reglamenta el Título I de la Ley N° 28687, denominado "Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares", se establece que *"No se encuentran dentro de los alcances del presente reglamento, otros procesos de competencia de COFOPRI, como los desarrollados en Programas de Vivienda del Estado, regulados en el Decreto Supremo N° 010-2000-MTC; **URBANIZACIONES POPULARES CONSTITUIDAS SOBRE PREDIOS DE PROPIEDAD DE SUS ORGANIZACIONES REPRESENTATIVAS, REGULADAS EN EL DECRETO SUPREMO N° 031-99-MTC**; reversiones de predios matrices o lotes adjudicados por entidades del Estado regulado en el Título Cuarto del Decreto Supremo N° 032-99-MTC, Mercados Públicos regulados en la Ley N° 27304; sin embargo, podrán aplicar el presente reglamento en todo aquello que resulte pertinente y especialmente lo dispuesto en el numeral 3.1 del artículo 3 y artículo 5, que preceden."*
  
- Ahora bien, siendo que mediante la Ley N° 28923 se estableció el régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de predios rurales indicándose en su artículo 1 lo siguiente: "Declárase de interés público la formalización y titulación de predios urbanos informales a nivel nacional, sean públicos o privados y dispónese su preferente atención por la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI." Esto es se transfieren las facultades del otorgadas por la Ley N° 28987 a favor de COFOPRI.

En tal sentido, se advierte que las normas aplicables a Posesiones informales de terrenos del Estado se rigen por: D.S. 009-99-MTC y su reglamento D.S.013-99-MTC como normas marco de COFOPRI así como la Ley N° 28923

en donde se establece que COFOPRI será la entidad encargada de efectuar tal formalización hasta el 2011.



## POSESIONES INFORMALES DE TERRENOS PROPIEDAD DE PARTICULARES



### URBANIZACIONES POPULARES

- Mediante el D.S. 031-99-MTC se aprobó el REGLAMENTO DE FORMALIZACION DE LA PROPIEDAD INFORMAL EN URBANIZACIONES POPULARES, el cual como su nombre lo indica es la norma que regula lo referido a la formalización únicamente de las Urbanizaciones Populares.
- Conforme al artículo 3 del D.S. 031-99-MTC, una Urbanización Popular, es aquella desarrollada sobre predios con títulos de propiedad otorgados a favor de Asociaciones Pro Vivienda, Cooperativas de Vivienda, Asociaciones de Vivienda, Juntas de Propietarios, Juntas de Compradores o cualquier otra forma asociativa con fines de vivienda. En otras palabras de propiedad de particulares.
- Como es de verse, el D.S. 031-99-MTC es una normas más específica en cuanto a la formalización de la propiedad de terrenos de particulares estableciéndose que la Formalización de la Propiedad en Urbanizaciones Populares consiste en el conjunto de acciones de carácter legal, técnico y de difusión que tienen por objeto:
  - a) *Brindar asesoría legal para regularizar la representación legal de las organizaciones representativas de Urbanizaciones Populares.*
  - b) *Brindar asesoramiento técnico y legal a las organizaciones representativas de Urbanizaciones Populares para la conclusión de los trámites de habilitación urbana ante la municipalidad respectiva, requerida para la inscripción de los títulos de propiedad a nombre de cada Titular en el Registro Predial Urbano.*
  - c) *Apoyar y gestionar la inscripción en el Registro Predial Urbano de los títulos de propiedad de los Titulares de lotes de Urbanizaciones Populares programadas.*
- Ahora bien, dentro de las atribuciones otorgadas a COFOPRI respecto al saneamiento físico-técnico de las citadas Urbanizaciones Populares, se advierte que conforme al artículo 21, literal c) de dicha norma, COFOPRI puede efectuar la Rectificación de Planos de Trazado y Lotización, siendo que la única limitación a dicha facultad la establecida en ese mismo literal (parte final) al señalar: "(...)Esta rectificación de los Planos de Trazado y Lotización será procedente cuando no implique modificación de la habilitación urbana, es



decir, no signifique la creación de nuevos lotes, afectación de los aportes reglamentarios aprobados por la autoridad competente, ni disposición de áreas destinadas a estos fines." (negrita y subrayado nuestro).

- En este orden de ideas, se puede concluir que COFOPRI está facultada para efectuar la rectificación de planos de trazado y lotización respecto de urbanizaciones Populares con las únicas limitaciones establecidas en la parte final del literal c del artículo 20 del D.S. 031-99-MTC.

### MODIFICACIÓN DE PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACIÓN

El D. S. 099-99-MTC –Ley marco de COFOPRI es aplicable tanto a los supuestos de formalización de propiedad estatal como de particulares efectuados por COFOPRI, por lo que podría sostenerse que en casos, COFOPRI está facultada para rectificar o modificación de oficio planos de trazado y lotización. En tal sentido, el artículo 39 de dicha norma dispone que COFOPRI podrá rectificar de oficio el área, perímetro, y linderos de los predios contenidos en los planos aprobados por las entidades que hayan realizado saneamiento físico-legal o habilitaciones urbanas.

Téngase en cuenta que dicho artículo es de aplicación para la rectificación o modificación de planos de trazado y lotización de predios tanto de propiedad estatal como particular. Ello en vista de que el D.S. 009-99-MTC en la norma en base a la cual se rige COFOPRI y su funcionamiento.

Por lo tanto, es posible concluir que enfocándonos únicamente en los supuestos de rectificación de plano de trazado y lotización de predios de propiedad estatal es de aplicación el artículo 39 anteriormente citado por ser de aplicación éste a todos los procesos de formalización de este tipo de propiedades informales.

Sin embargo, en vista de que la modificación o rectificación de plano de trazado y lotización de urbanizaciones populares, se rige por el D.S. 031-99-MTC COFOPRI en estos casos debe proceder de conformidad a lo establecido en el artículo 21 literal c) de dicha norma, a saber:

"c) Rectificación de plano de trazado y lotización.

"Si para la inscripción de habilitación urbana, los planos de trazado y lotización (PTL) aprobados por la autoridad municipal serán adecuados conforme a las normas técnicas establecidas en el Registro Predial Urbano. Esta adecuación de planos no podrá alterar los datos contenidos en el plano municipal aprobado, debiendo efectuarse el enlazamiento de los vértices de manzana con el Plano Perimétrico aprobado por COFOPRI.

Si como resultado del levantamiento de los planos de adecuación a que se refiere el párrafo precedente y habiéndose efectuado la correspondiente inspección de

campo, se establece la existencia de discrepancia entre el Plano de trazado y lotización (PTL) aprobado por la autoridad municipal y los lotes individuales existentes. COFOPRI procederá con la rectificación de los planos, en virtud de las facultades conferidas en la presentación de la solicitud de incorporación al Programa de Formalización."

Téngase en cuenta que la única limitación a esta facultad de rectificación de planos de trazado y lotización está establecida en el último párrafo del presente artículo: "Esta rectificación de los Planos de Trazado y Lotización será procedente cuando no implique modificación de la habilitación urbana, es decir, no signifique la creación de nuevos lotes, afectación de los aportes reglamentarios aprobados por la autoridad competente, ni disposición de áreas destinadas a estos fines."

En tal sentido, para el caso específico de rectificación de plano de trazado y lotización de predios de propiedad de particulares es de aplicación el D.S. 031-99-MTC.

#### A MANERA DE CONCLUSIÓN

Así las cosas, lo dispuesto por el artículo 34 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP), debe interpretarse de la siguiente manera:

- La inscripción de la modificación del plano de trazado y lotización de predios integrantes de posesiones informales (entiéndase que éstas son de propiedad estatal), se efectuará con la previa aprobación de COFOPRI. Ello es así en vista de que es este mismo artículo el que establece que las posesiones informales antes señaladas deberán estar inscritas a favor de COFOPRI.
- Ahora bien, en cuanto al segundo párrafo que dispone: "Si la titularidad del predio no está registrada a favor de dicho organismo debe contarse con la autorización expresa de los titulares del predio", debe indicarse que dicho párrafo debe concordarse con lo dispuesto por el D.S. 031-99-MTC por consistir ésta en una norma específica referida a la formalización de la propiedad de particulares o urbanizaciones populares como en este caso.
- En tal sentido, el segundo párrafo del literal c) del artículo 20 de dicha norma establece "Si como resultado del levantamiento de los planos de adecuación a que se refiere el párrafo precedente y habiéndose efectuado las correspondientes inspecciones de campo, se establece la existencia de discrepancias entre el Plano de Trazado y Lotización (PTL) aprobado por la autoridad municipal y los lotes individuales existentes, COFOPRI procederá con la rectificación de los planos, en virtud de las facultades conferidas en la presentación de la solicitud de incorporación al Programa de Formalización"

Como puede observarse, COFOPRI no necesita autorización alguna para proceder a la rectificación (o modificación) de los planos de trazado y lotización si como resultado del levantamiento de los planos de adecuación y habiéndose efectuado las correspondientes inspecciones de campo, se establece la existencia de discrepancias entre el Plano de Trazado y Lotización (PTL) aprobado por la autoridad municipal y los lotes individuales existentes.

- En concordancia a ello, en el tercer párrafo del artículo 34 del RIRP, se indica que *"Tratándose de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas es de aplicación lo dispuesto en el artículo 39 del TUO de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, aprobado por Decreto Supremo N° 09-99-MTC"*. Norma que como se indicara anteriormente es de aplicación tanto para la formalización de la propiedad de terrenos estatales como de particulares y que autoriza a COFOPRI a efectuar de oficio las rectificaciones de planos de trazado y lotización que considere conveniente, siendo que las únicas limitaciones para el caso de rectificaciones efectuadas a urbanizaciones populares son las establecidas en el 20 inc. c) del D.S. 031-99-MTC.

Por tanto, se propone como sumilla del presente Precedente la siguiente:

#### FACULTADES DE COFOPRI PARA MODIFICAR O RECTIFICAR PLANOS DE TRAZADO Y LOTIZACIÓN.

*"COFOPRI, dentro de los procesos a su cargo, se encuentra facultada para rectificar o modificar los planos de trazado y lotización, aun tratándose de predios inscritos a favor de terceros.*

*Tratándose de las urbanizaciones populares reguladas por el D.S. 031-99-MTC, la verificación de la autorización otorgada por los representantes de la urbanización popular, forma parte del procedimiento interno realizado ante COFOPRI, no siendo necesario que conste la misma en la Resolución de la Gerencia de Titulación correspondiente.*

Sometida a votación la ponencia con el criterio propuesto, éste fue el resultado:

Aprobado por unanimidad.

**RESULTADO:** Queda aprobado como precedente de Observancia Obligatoria el texto de esta sumilla.



**Caducidad de embargos penales. PONENTE:** Hugo Echevarría.

Acto seguido, se retoma por el pleno el tema antedicho y se propone la aprobación de la siguiente sumilla:

**CADUCIDAD DE EMBARGOS PENALES**

"Los embargos penales se encuentran excluidos de los alcances del artículo 625 del Código Procesal Civil, incluso cuando hubieran sido dictados al amparo del Código de Procedimientos Civiles de 1912".

**A favor:** Martha Silva, Rosario Guerra, Fredy Silva, Nelida Palacios, Mariella Aldana, Mirtha Rivera, Gilmer Marrufo, Luis Aliaga, Hugo Echevarría, Julio Escarza, Fernando Tarazona, Gloria Salvatierra y Pedro Alamo. **Total 13 Votos.**

**En contra:** Gunther Gonzáles, Carlos Gómez, Oscar Escate, Walter Morgan, Rolando Acosta, Hugo Echevarría, Rolando Acosta. **Total 6 Votos.**

**RESULTADO:** Queda aprobado como acuerdo el texto de esta sumilla.

En este acto, siendo las 06:00 pm del día miércoles 5 de agosto de 2009 y habiéndose agotado todos los temas del Pleno, se levantó la sesión, procediéndose a la suscripción de la presente acta por parte de los asistentes, de conformidad con lo prescrito por el artículo 29° del Reglamento del Tribunal Registral.

*[Handwritten signatures and initials of the court members, including names like 'González', 'Gómez', 'Escate', 'Morgan', 'Acosta', 'Silva', 'Guerra', 'Palacios', 'Aldana', 'Rivera', 'Marrufo', 'Aliaga', 'Echevarría', 'Escarza', 'Tarazona', 'Salvatierra', and 'Alamo'.]*

GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA  
Presidenta del Tribunal Registral  
SUNARP

56  
*[Handwritten signature]*