



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No.-1760 - 2022 – SUNARP-TR

Lima, 06 de mayo de 2022

APELANTE : **MARCO ANTONIO DIAZ RODRIGO.**
TÍTULO : N° 53571 del 6/1/2022.
RECURSO : H.T.D. N° 000273 del 14/2/2022.
REGISTRO : Personas Jurídicas de Lima.
ACTO : Extinción de asociación.
SUMILLA :

EXTINCIÓN DE ASOCIACIÓN

Para inscribir la extinción una asociación debe seguirse el procedimiento de disolución, liquidación y extinción previsto por ley.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita inscribir la extinción de la Asociación de Junta de Propietarios del Edificio María Auxiliadora Flores Cevallos Hnos, registrada en la partida electrónica N° 11244185 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

A tal efecto se adjunta la solicitud de extinción de asociación suscrita por Marco Antonio Díaz Rodrigo.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Personas Jurídicas de Lima, Cesar Antonio Perfecto Alba, tachó sustantivamente el título en los siguientes términos:

“Señor(es)

Mediante el título subexámene, solicitaron la inscripción de la extinción de la ASOCIACION DE JUNTA DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO MARIA AUXILIADORA FLORES CEVALLOS HNOS, inscrita en la partida registral N° 11244185 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

El referido título adolece de defecto insubsanable y de acuerdo con lo señalado en el art. 42° del Reglamento General de los Registros Públicos, se tacha de manera sustantiva, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:



RESOLUCIÓN No.- 1760 - 2022 – SUNARP-TR

(...) De acuerdo al Art. 31° del Reglamento General de los Registros Públicos: "La calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción..."

(...) Asimismo, según el Inc. d) del Art.32° del Reglamento General de los Registros Públicos, el Registrador al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberá "...comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas..."

(...) Respecto a la inscripción de la extinción de una asociación, el art. 89 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas, establece que "La extinción de la persona jurídica se inscribe en mérito a la solicitud con firma certificada del liquidador o liquidadores. La solicitud deberá indicar el nombre completo, documento de identidad y domicilio de la persona encargada de la custodia de los libros e instrumentos de la persona jurídica". Esto es, para la inscripción de la extinción de una persona jurídica, previamente debe existir un proceso de disolución y liquidación. En ese sentido, no procede inscribir la extinción de la ASOCIACION DE JUNTA DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO MARIA AUXILIADORA FLORES CEVALLOS HNOS, si previamente no se disolvió y liquidó".

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

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

- El registrador no ha tomado en cuenta que la asociación se constituyó por los hermanos Elbio, Elsa, Luis y Ernesto Flores Cevallos, los cuales a la fecha han fallecido, de acuerdo a las respectivas ampliaciones de testamento.
- El solicitar que previamente debe existir un proceso previo de disolución y liquidación para que se produzca la extinción, es un imposible jurídico, toda vez que como han acreditado, todos los asociados han fallecido, y, consecuentemente, no hay persona que pueda realizar las convocatorias para acordar la disolución y liquidación de la asociación.
- El registro no puede seguir publicitando a la asociación como si estuviera vigente, cuando en realidad, esta asociación está extinguida y no opera por más de 10 años y no existen actos jurídicos en su partida.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° 11244185 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

En la citada partida consta inscrita la Asociación de Junta de



RESOLUCIÓN No.- 1760 - 2022 – SUNARP-TR

Propietarios del Edificio María Auxiliadora Flores Cevallos Hnos., constituida mediante escritura pública del 19/12/2000, otorgada ante notario de Lima Francisco Banda Gonzales, de una duración indefinida (título archivado N° 233422 el 21/12/2000).

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Luis Alberto Aliaga Huaripata. Con el informe oral, vía zoom, del abogado Marco Antonio Díaz Rodrigo.

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

- ¿Cuál es el procedimiento que debe seguirse para inscribir la extinción de una asociación?

VI. ANÁLISIS

1. La calificación registral constituye el examen que efectúa el Registrador y en su caso el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro; esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulte del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos establece que la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Seguidamente, precisa la mencionada norma que la calificación también comprende la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho y que dicha calificación se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente al título presentado y complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

2. Los alcances de la calificación se encuentran descritos en el artículo 32¹ del citado reglamento, el cual dispone que el Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

¹ Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución N° 042-2021-SUNARP-SA, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 26/3/2021.



RESOLUCIÓN No.- 1760 - 2022 – SUNARP-TR

- “c) Verificar la validez y naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados;
- d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas; (...).”

Asimismo, de la aplicación de los preceptos contenidos en el artículo 32, en el caso del Registro de Personas Jurídicas, el Registrador debe verificar la adecuación del acto o acuerdo inscribible a las normas estatutarias correspondientes.

3. El estatuto es definido como el conjunto de normas que determinan la estructura interna de la persona jurídica, que rige su actividad, señala sus fines y regula sus relaciones con terceros. Las normas del estatuto son imperativas y de obligatorio cumplimiento para sus asociados.

En tal sentido, el Registrador deberá verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto solicitado, así como comprobar que el acto inscribible se encuentra conforme al estatuto que obra en los antecedentes registrales, disponiendo la denegatoria de inscripción de los actos que incumplan con tales disposiciones.

4. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita inscribir la extinción de la Asociación de Junta de Propietarios del Edificio María Auxiliadora Flores Cevallos Hnos, registrada en la partida electrónica N° 11244185 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, presentando para tal efecto la solicitud suscrita por Marco Antonio Díaz Rodrigo.

El Registrador formuló tacha sustantiva, señalando que, para la inscripción de la extinción de una persona jurídica, previamente debe existir un proceso de disolución y liquidación; en ese sentido, no procede inscribir la extinción de la Asociación de Junta de Propietarios del Edificio María Auxiliadora Flores Cevallos Hnos, si previamente no se disolvió y liquidó.

Por su parte, el apelante señala que no se ha tomado en cuenta que la asociación se constituyó por los hermanos Elbio, Elsa, Luis y Ernesto Flores Cevallos, los cuales a la fecha han fallecido.

En consecuencia, corresponde a esta instancia determinar cuál es el procedimiento que debe seguirse para registrar la extinción de una asociación.

5. De conformidad con el artículo 77 del Código Civil, la existencia de la persona jurídica de derecho privado comienza el día de su inscripción en el registro respectivo, salvo disposición distinta de Ley. Así, en virtud de tal disposición, una asociación adquirirá personalidad jurídica cuando el acto de su constitución quede inscrito en el Registro de Personas



RESOLUCIÓN No.- 1760 - 2022 – SUNARP-TR

Jurídicas del domicilio de la misma², convirtiéndose de ese modo en un centro de imputación de derechos y deberes.

En el presente caso, la Asociación de Junta de Propietarios del Edificio María Auxiliadora Flores Cevallos Hnos adquirió personalidad jurídica desde el 21/12/2000, fecha del asiento de presentación del título de constitución de la asociación N° 233422, iniciando su existencia, por tanto, desde aquel día en atención al principio de prioridad preferente³.

Al respecto, debe tenerse en cuenta que al otorgarse y reconocerse personalidad jurídica a la asociación mediante su inscripción, ésta ostenta autonomía jurídica respecto de los miembros que la conforman, quienes al concebir y expresar su voluntad asociativa permitieron la creación de la asociación⁴.

6. Conforme al artículo 80 del Código Civil la asociación se constituye con la finalidad de perseguir un fin no lucrativo⁵, los mismos que ordenarán y delimitarán las actividades de la asociación, pues estas se llevarán a cabo con la finalidad de perseguir dicho objetivo.

Sin embargo, este objetivo podría frustrarse o no desarrollarse por diversas circunstancias, en cuyo caso la ley determina que la desaparición del ente colectivo deberá transitar por un procedimiento previo de disolución y liquidación, el cual concluye con la extinción y consecuente cancelación de la partida registral de la persona jurídica.

Así, el inciso 8) del artículo 82 del Código Civil establece que en el estatuto deben fijarse las normas para la disolución y liquidación de la asociación y las relativas al destino final de sus bienes. No obstante, conforme al artículo 97 de dicho código, de no haberse previsto en el estatuto de la asociación normas para el caso en que no pueda seguir funcionando o para su disolución, se procede de conformidad con lo dispuesto en el artículo 599, inciso 2⁶, esto es, instituir curatela especial de bienes.

² **Artículo 1 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas.-** Oficina Registral competente.-

Las inscripciones previstas en este Reglamento se efectuarán en el Registro de la Oficina Registral correspondiente al domicilio de las personas jurídicas o de sus sucursales, respectivamente.

³ **Artículo IX** del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos.- PRINCIPIO DE PRIORIDAD PREFERENTE

Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario.

⁴ Al respecto, el artículo 78 del Código civil precisa lo siguiente: La persona jurídica tiene existencia distinta de sus miembros y ninguno de éstos ni todos ellos tienen derecho al patrimonio de ella ni están obligados a satisfacer sus deudas.

⁵ **Artículo 80.-** La asociación es una organización estable de personas naturales o jurídicas, o de ambas, que a través de una actividad común persigue un fin no lucrativo.

⁶ **Artículo 599.-** El juez de primera instancia, de oficio o a pedido del Ministerio Público o de cualquier persona que tenga legítimo interés, **deberá proveer a la administración de los bienes cuyo cuidado no incumbe a nadie, e instituir una curatela**, especialmente: (...).

2.- Cuando por cualquier causa, **la asociación o el comité no puedan seguir funcionando, sin**



RESOLUCIÓN No.- 1760 - 2022 – SUNARP-TR

7. La disolución es el acto en virtud del cual se inicia el procedimiento de liquidación de la persona jurídica como consecuencia de algunos de los acuerdos o causales previstos en la ley o en el estatuto. La disolución es el primer paso que conduce a la liquidación y extinción de la persona jurídica⁷. Explica Elías Laroza, refiriéndose al procedimiento de liquidación regulado para las sociedades mercantiles (aplicable a nuestro caso en lo que corresponda), que “(...) *la liquidación es el proceso que se inicia como consecuencia de la disolución y concluye con la extinción de la sociedad. Durante este proceso, en una primera fase, los liquidadores deben concluir los negocios y contratos pendientes, vender activos, cobrar los créditos de la sociedad y, en general, llevar a cabo todos los actos que sean necesarios para realizar los activos y pagar las deudas sociales frente a los acreedores y terceros. Posteriormente (...) se distribuye entre los socios el haber social remanente⁸, si los hubiera, procediéndose finalmente a inscribir la extinción de la sociedad en el Registro*”.⁹

8. Por su parte, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas (RIRPJ)¹⁰, en su Título XVI regula el procedimiento para la inscripción de la disolución, liquidación y extinción de las personas jurídicas. Así, los artículos 86 y 87 del citado reglamento establecen lo siguiente:

“Artículo 86.- Título que da mérito a la inscripción de la disolución o de su revocatoria

La inscripción del acuerdo de disolución o de su revocatoria se realizará en mérito a la copia certificada notarial del acta en la que conste el respectivo acuerdo adoptado por el órgano competente.

Inscrita la disolución y designación de liquidador no procederá la inscripción de actos de fecha posterior otorgados por los anteriores representantes de la persona jurídica.

Inscrita la extinción no procede la inscripción de la revocación del acuerdo de disolución”.

“Artículo 87.- Inscripción de designación de liquidador

La inscripción de la designación de liquidador se regirá por las siguientes reglas:

a) Cuando la convocatoria consigne como punto de la agenda la disolución, se entenderá comprendida la designación de liquidador. Igual regla se aplicará en sentido inverso;

haberse previsto solución alguna en el estatuto respectivo.
(...).

⁷ ELÍAS LAROZA, Enrique, *Derecho Societario Peruano. La Ley General de Sociedades del Perú. Obra Completa*, Editora Normas Legales, 1999, pág. 870.

⁸ Según el artículo 98 del C.C., en la asociación no se reparte el remanente entre los asociados, sino que se destina a las personas señaladas en el estatuto.

⁹ ELÍAS LAROZA, Enrique. Ob. Cit., pág. 886.

¹⁰ Aprobado por Resolución N° 038-2013-SUNARP/SN del 15/2/2013, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 19/2/2013, vigente a partir del 4/4/2013.



RESOLUCIÓN No.- 1760 - 2022 – SUNARP-TR

- b) En caso de disolución voluntaria se inscribirá, además del acuerdo de disolución, el nombramiento de liquidador. De tratarse de personas jurídicas se indicará quién o quiénes actúan en su representación;
- c) En caso de remoción o sustitución de liquidador, simultáneamente se inscribirá el nombramiento del nuevo liquidador”.

Asimismo, respecto de la extinción de la persona jurídica, el artículo 89 del RIRPJ señala:

“Artículo 89.- Extinción de la persona jurídica

La extinción de la persona jurídica se inscribe en mérito a la solicitud con firma certificada del liquidador o liquidadores. La solicitud deberá indicar el nombre completo, documento de identidad y domicilio de la persona encargada de la custodia de los libros e instrumentos de la persona jurídica.

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

La inscripción de la extinción determina el cierre de la partida registral, dándose de baja el nombre del Índice.”

(El subrayado es nuestro).

Esta norma reglamentaria ratifica que la extinción es el último paso para la cancelación de la personería jurídica. En consecuencia, está claro que, si para surgir como persona jurídica se requiere de la inscripción de su constitución, entonces para desaparecer como sujeto de derecho y deberes es precisa la inscripción de su extinción, previo tránsito del procedimiento de disolución y liquidación regulado por ley.

En tal sentido, para cancelar la inscripción de la persona jurídica por extinción deberá seguirse el procedimiento establecido en el citado RIRPJ y el estatuto social.

9. Remitiéndonos al estatuto de la asociación, que obra en el Título archivado N° 233422 el 21/12/2000, se advierte que el artículo 31 dispone lo siguiente:

“ARTÍCULO 31.- La Asociación se disuelve por las causales señaladas en la Ley, con la convocatoria y quórum señalados en el segundo párrafo del artículo 87 del Código Civil.

La Asamblea General que decida la disolución nombrará una comisión liquidadora, el mismo que luego de pagar las obligaciones, donará el remanente del patrimonio a otra institución que persiga los mismos fines. La institución a la que se haga entrega el haber neto resultante deberá estar ubicada en zonas de notoria necesidad económica”.

Esto es, antes de solicitar la inscripción de la extinción de la persona jurídica se debe solicitar la inscripción de la disolución y el nombramiento de la comisión liquidadora, conforme lo establece el referido artículo 31 de la asociación, dando cumplimiento a lo normado en los artículos 86, 87 y 89 del RIRPJ; todo lo cual no se advierte en el presente título.



RESOLUCIÓN No.- 1760 - 2022 – SUNARP-TR

Por tanto, corresponde **confirmar la tacha sustantiva** formulada por el Registrador Público del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

10. Sin perjuicio de lo anterior, en el presente caso el apelante ha solicitado inscribir la extinción de la Asociación de Junta de Propietarios del Edificio María Auxiliadora Flores Cevallos Hnos, alegando que la asociación se constituyó por los hermanos Elbio, Elsa, Luis y Ernesto Flores Cevallos, quienes a la fecha han fallecido, por lo tanto, exigir un proceso previo de disolución y liquidación para que se produzca la extinción, es un imposible jurídico, toda vez que todos los asociados han fallecido, y por ende, no hay persona que pueda realizar las convocatorias para nombrar a un liquidador y convocar para efectuar la disolución y liquidación de la asociación.

Al respecto cabe señalar que, el hecho que los asociados que constituyeron la asociación se encuentren fallecidos, no impide que existan otros miembros que hayan ingresado a la asociación con posterioridad a su constitución, lo cual tampoco corresponde dilucidarse ante la instancia registral, por lo tanto, no es un argumento válido para la presente rogatoria, debiendo de ser el caso, solicitar la disolución, liquidación y extinción por la vía judicial.

Con la intervención de la vocal (s) Karina Figueroa Almengor autorizada por Resolución N° 079-2022-SUNARP/PT del 8/4/2022.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la tacha sustantiva formulada por el registrador público del Registro de Personas Jurídicas de Lima al título señalado en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

FDO
LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Presidente (e) de la Tercera Sala
NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
KARINA FIGUEROA ALMENGOR
Tribunal/Resoluciones2022/53571-2022
E.Veliz