



## XC PLENO REGISTRAL

### SESIÓN EXTRAORDINARIA - MODALIDAD PRESENCIAL

En la ciudad de Lima, siendo las 8:00 de la mañana del día miércoles 27 de junio de 2012, se reunió el Pleno Registral, bajo la modalidad presencial, con la participación de 16 vocales: Gloria Amparo Salvatierra Valdivia, quien actúa como Presidente, Pedro Álamo Hidalgo, quien actúa como Secretario Técnico, Luis Alberto Aliaga Huaripata, Rosario del Carmen Guerra Macedo, Samuel Hernán Gálvez Troncos, Fredy Luis Silva Villajuán, Nora Mariella Aldana Duran, Mirtha Rivera Bedregal, Walter Eduardo Morgan Plaza, Rolando Augusto Acosta Sánchez, Hugo Oswaldo Echevarría Arellano, Martha del Carmen Silva Díaz, Elena Rosa Vásquez Torres, Raúl Jimmy Delgado Nieto, Jorge Luis Tapia Palacios y Walter Juan Poma Morales.

**LUGAR:** Sede de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos ubicada en la Av. Arenales N° 1080, quinto piso, Jesús María - Lima.

**FECHA:** Miércoles 27 y Jueves 28 de junio de 2012

#### MIÉRCOLES 27 DE JUNIO DE 2012

08:00 a.m. Inauguración.

08:15 a.m. **TEMA 1:** Memorándum N° 222-2012-SUNARP/SA del 04/06/2012 y Resolución N° 669-2012-SUNARP-TR-L del 04/05/2012.  
**Ponente:** Gloria Salvatierra Valdivia

08:30 a.m. Debate del tema.

08:45 a.m. Conclusiones.

09:00 a.m. **TEMA 2:** Luego de la inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio sobre un predio urbano ubicado sobre un área que registral y catastralmente es rural ¿Cómo debe quedar el predio en la partida, como rural o como urbano?

**Conclusión de Mesa 01 – Tema 02 (Diálogo con el Tribunal Registral - Arequipa 8 y 9 de junio de 2012).**

*“La competencia notarial sí debe ser calificada, debiendo acreditarse fehacientemente ante el Registro dicha competencia. En caso de que se acredite la calidad de urbano del predio, en base al Certificado de Parámetros Urbanísticos o Certificado de Zonificación y Vías procede la inscripción, aunque sin cambio de uso del predio”.*

**Ponente:** Fredy Silva Villajuán.

09:30 a.m. Debate del tema.

09:45 a.m. Conclusiones y votación.

10:00 a.m. **TEMA 3: Competencia de COFOPRI y de los Gobiernos Regionales.**

**Conclusión de Mesa 02 – Tema 01 (Diálogo con el Tribunal Registral - Arequipa 8 y 9 de junio de 2012).**

*“En los lugares donde no se ha efectuado la transferencia, conforme a la cuarta disposición complementaria y transitoria del Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, COFOPRI continua siendo competente en todas sus funciones, para ello previamente el Gobierno Regional deberá enviar un oficio donde señale si se efectivizo o no la transferencia de funciones.*

*En los lugares donde se efectuó la transferencia de las funciones del inciso n) del artículo 51 del Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, esta será solo la función de saneamiento físico y legal, entendiéndose como saneamiento a los actos de titulación”.*

**Ponente:** Martha Silva Díaz.

La Segunda Sala del Tribunal Registral tiene pendiente de resolver un recurso de apelación referido a este tema (Título N° 993 del 24 de enero de 2012).

10:30 a.m. Debate del tema.

10:45 a.m. Conclusiones y votación.

11:00 a.m. **Pausa/Café**

11:15 a.m. **TEMA 4: ¿Es procedente la inscripción de testamentos en los que haya partición efectuada por el causante y no haya adecuación con la partida registral?**

**Conclusión de Mesa 02 – Tema 04 (Diálogo con el Tribunal Registral - Arequipa 8 y 9 de junio de 2012).**

*“Es admisible la inscripción de la voluntad del testador respecto de los actos de disposición del predio (Artículo 71 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios) con el establecimiento de una restricción que constará en el asiento de inscripción en el sentido que para la inscripción de los actos posteriores se cumpla previamente con los actos previos necesarios. (Declaratoria de fabrica, independizaciones, reglamento interno), dejándose también posibilidad de que los herederos puedan otorgar una Escritura Pública de aclaración del porcentaje de cada heredero la que*



también podrá ser inscrita. Se requiere una modificación en el Reglamento del Registro de Predios”.

### Posición contraria

**Resolución N° 377-2010-SUNARP-TR-A del 05/10/2010**

Sumilla:

#### **PARTICIÓN EFECTUADA POR TESTAMENTO**

*“No es inscribible la partición de bienes efectuada mediante testamento, cuando el testador no tiene registrado el dominio sobre el íntegro del predio objeto de partición y no se cumplen los actos previos necesarios para la independización de los bienes transferidos”.*

**Ponente:** Gloria Salvatierra Valdivia.

11:45 a.m. Debate del tema.

12:00 m. Conclusiones y votación.

12:15 p.m. Revisión del acta.

**12:30 p.m. Almuerzo.**

02:00 p.m. **TEMA 5:** En materia de prescripción, rectificación de linderos y regularizaciones tramitadas en la vía notarial al amparo de las Leyes N° 27157 y N° 27333 ¿Es suficiente que la información técnica esté suscrita por el verificador o requiere, además, la visación de la Municipalidad?

**Conclusión de Mesa 03 – Tema 02 (Diálogo con el Tribunal Registral - Arequipa 8 y 9 de junio de 2012).**

*“En los procedimientos de prescripción adquisitiva y rectificación de área, el notario es el responsable de los procedimientos, por consiguiente la visación de los planos del expediente es responsabilidad de él.*

*En caso de procedimientos de regularización de edificaciones, es necesario sólo la firma del verificador, quien asume la responsabilidad de los datos declarados en el título (planos, memorias descriptivas e informe técnico, etc).”*

**Resoluciones contradictorias:**

**Resolución N° 427-2010-SUNARP-TR-L del 26/03/2010**

Sumilla:

**FORMALIDAD DE LOS PLANOS NECESARIOS PARA LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**



*"Conforme a lo previsto por el literal h) del artículo 5 de la Ley N° 27333, para la anotación preventiva de la solicitud de prescripción adquisitiva de dominio tramitada en sede notarial, se presentará al Registro copias certificadas de los planos a los que se refiere la Ley N° 27157, es decir, los planos de ubicación y localización visados por el verificador responsable. Por lo tanto, no se requiere que dichos planos sean visados por la municipalidad respectiva en cuya jurisdicción se ubica el predio".*

**Ponente:** Rolando Acosta Sánchez.

**Resolución N° 794-2012-SUNARP-TR-L del 30/05/2012.**

Sumilla:

**VISACIÓN DE PLANOS EN PROCEDIMIENTO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

*"Conforme al art. 39 inciso h) del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, modificado por Decreto Supremo N° 001-2009-VIVIENDA, los planos que deben presentarse al Registro para la anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio deben contener la visación municipal".*

**Ponente:** Rosario Guerra Macedo.

02:30 p.m. Debate del tema.

02:45 p.m. Conclusiones y votación.

03:00 p.m. **TEMA 6:** ¿Procede la inscripción de cláusulas resolutorias aún cuando éstas no han sido materia de rogatoria expresa?

**Conclusión de Mesa 03 – Tema 03 (Diálogo con el Tribunal Registral - Arequipa 8 y 9 de junio de 2012).**

*"Corresponde aplicar el artículo III del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, el cual establece que la rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles, por tanto la calificación sólo se restringirá a los actos peticionados cuando el usuario se reserve de manera expresa los demás actos contenidos en el título, y siempre y cuando tales actos sean independientes. Ejemplo: Compra venta con cláusula resolutoria.*

*Asimismo, se concluye que la cláusula resolutoria es un acto inscribible."*

**Ponente:** Raúl Jimmy Delgado Nieto.

**Posición contraria**

**Resolución N° 688-2011-SUNARP-TR-A del 18/11/2011.**

Sumilla:

**DERECHOS REGISTRALES**



*"No procede liquidar el pago de derechos registrales por la inscripción de una cláusula resolutoria, a menos que el interesado haya requerido dicha inscripción en el formato de solicitud de inscripción del contrato respectivo".*

**Ponente:** Pedro Álamo Hidalgo.

03:30 p.m. Debate del tema.

03:45 p.m. Conclusiones y votación.

04:00 p.m. **TEMA 7:** ¿Cuál es el documento idóneo para inscribir la constitución de un Comité, Junta o Comisión de Usuarios?

**Conclusión de Mesa 04 – Tema 04 (Diálogo con el Tribunal Registral - Arequipa 8 y 9 de junio de 2012).**

*"Para la inscripción de la constitución de comités, juntas o comisión de usuarios de aguas, es necesario la presentación de escritura pública conforme se exige para la constitución de asociaciones regidas por el Código Civil y la Resolución N° 086-2009-SUNARP/SN. No resulta exigible la inscripción previa en el registro administrativo de la autoridad nacional de agua.*

*Para la inscripción de los consejos directivos igualmente debe observarse las formalidades previstas para las asociaciones en la Resolución N° 086-2009-SUNARP/SN".*

**Resolución N° 2413-2011-SUNARP-TR-L del 29/12/2011.**

Sumilla:

**CONSTITUCIÓN DE COMITÉ DE USUARIOS**

*"Procede registrar los actos de personas jurídicas inscritas en registros administrativos, salvo prohibición legal expresa".*

*"Constituye requisito para inscribir actos de personas jurídicas en registros que no integran el Sistema Nacional de los Registros Públicos, la aprobación previa por el otro ente, salvo norma expresa en contrario o que se trate de actos no registrables en aquellos registros".*

**Ponente:** Samuel Gálvez Troncos.

04:30 a.m. Debate del tema.

04:45 a.m. Conclusiones y votación.

05:00 p.m. Revisión de acta y fin de sesión

**JUEVES 28 DE JUNIO DE 2012**

08:00 a.m. Instalación.



08:15 a.m. **TEMA 8:** Alcances de la representación del Gerente ¿Es necesario que en cada junta general se otorgue facultades al gerente para suscribir las escritura públicas a que diere lugar?

**Conclusión de Mesa 01 – Tema 03 (Diálogo con el Tribunal Registral - Arequipa 8 y 9 de junio de 2012).**

*“Cuando el acto esté relacionado al objeto de la sociedad, no será necesario acuerdo alguno, siempre que estatutariamente no exista disposición en contrario. Sin embargo, si el acto no está relacionado al objeto social y el gerente no cuente con facultades expresas, entonces si será necesario el otorgamiento de facultades.*

*Se debe determinar en un Pleno Registral si el gerente tiene todas las facultades.”*

**Resoluciones contradictorias:**

**Resolución N° 1356-2009-SUNARP-TR-L del 31/08/2009.**

Sumilla:

**FACULTADES DEL GERENTE**

*“Si no existen limitaciones a la facultad del gerente, debe considerarse que éste podrá celebrar actos de adquisición o disposición, siempre que se trate de actos ordinarios correspondientes al objeto social.”*

**Ponente:** Mirtha Rivera Bedregal.

**Resolución N° 040-2007-SUNARP-TR-L del 19/01/2007.**

Sumilla:

**FACULTADES DEL GERENTE GENERAL**

*“Salvo disposición distinta del estatuto o acuerdo expreso de la junta general o del directorio, el Gerente General se encuentra facultado para realizar todo tipo de actos, inclusive los de cancelación de gravámenes.”*

**Ponente:** Elena Vásquez Torres.

08:45 a.m. Debate del tema.

09:00 a.m. Conclusiones y votación.

09:15 a.m. **TEMA 9:** ¿Se deben calificar los fundamentos de la municipalidad para disponer la independización de un predio que considera ubicado en zona de expansión urbana en secciones menores a una hectárea?

**Conclusión de Mesa 05 – Tema 02 (Diálogo con el Tribunal Registral - Arequipa 8 y 9 de junio de 2012).**

*“Son actos administrativos que no se deben calificar.”*



**Resolución N° 228-2012-SUNARP-TR-L del 10/02/2012.**

Sumilla:

**CALIFICACIÓN DE RESOLUCIÓN MUNICIPAL QUE DISPONE LA INDEPENDIZACIÓN DE UN PREDIO**

*"No será objeto de calificación registral los fundamentos de la municipalidad para disponer la independización de un predio que considera ubicado en zona de expansión urbana, en secciones menores a una hectárea; siendo que el Registrador solamente evaluará la forma externa del título y su adecuación con los antecedentes registrales."*

**Ponente:** Jorge Tapia Palacios.

**Ver Resolución N° 670-2011-SUNARP-TR-A del 15/11/2011.**

Sumilla:

**PARCELACIÓN DE PREDIO RÚSTICO**

*"Para admitir la inscripción de la parcelación de un predio rústico situado en área urbana o de expansión urbana, se requiere como título la presentación de los documentos a que se refiere el art. 28.2 del D.S. N° 024-2008-VIVIENDA, debiendo tener las parcelas resultantes el área que se indica en el art. 5 del Título II – Habilitaciones Urbana, del Reglamento Nacional de Edificaciones".*

09:45 a.m. Debate del tema.

10:00 a.m. Conclusiones y votación.

10:15 a.m. Pausa/Café

10:30 a.m. **TEMA 10:** ¿Procede la inmatriculación de un vehículo en mérito a copia legalizada notarialmente del comprobante de pago emitido por la empresa comercializadora?

**Conclusión de Mesa 06 – Tema 04 (Diálogo con el Tribunal Registral - Arequipa 8 y 9 de junio de 2012).**

*"Asumir el criterio establecido en la Resolución N° 280-2008-SUNARP-TR-T sobre la admisión de copia legalizada de comprobante de pago y la denuncia policial por pérdida del comprobante para inmatriculación vehicular y cambio de motor".*

**Resoluciones contradictorias:**

**Resolución N° 280-2008-SUNARP-TR-T del 26/11/2008**

Sumilla:

**INMATRICULACIÓN EN MÉRITO A COPIA LEGALIZADA NOTARIALMENTE DEL COMPROBANTE DE PAGO EMITIDO POR LA EMPRESA COMERCIALIZADORA EMPADRONADORA**



*"Es válida la acreditación de la propiedad del vehículo a inmatricular a través de la presentación de la copia legalizada notarialmente del comprobante de pago emitido por la empresa vendedora empadronada ante el Registro, cuando dicho comprobante ha desaparecido, lo cual debe ser acreditado con la denuncia policial correspondiente".*

**Ponente:** Walter Morgan Plaza.

**Resolución N° 407-2012-SUNARP-TR-L del 16/03/2012.**

Sumilla:

**PRESENTACIÓN DE ORIGINAL DE FACTURA EN CASO DE INMATRICULACIÓN DE VEHÍCULOS.**

*"En el artículo 12 del Reglamento de Inscripciones del Registro Vehicular se señala para el supuesto de que el vehículo haya sido adquirido de una empresa distribuidora o comercializadora, que el derecho de propiedad del último adquirente se acreditará con el comprobante de pago o con acta notarial. Por lo tanto no procede la presentación de la copia fedateada o legalizada del comprobante de pago".*

**Ponente:** Walter Poma Morales.

- 11:00 a.m. Debate del tema.
- 11:30 a.m. Conclusiones y votación.
- 12:00 a.m. Revisión del acta
- 12:30 p.m. **Almuerzo.**
- 02:00 p.m. **TEMA 11: Reconocimiento de elecciones en las que se incumplieron las limitaciones a la reelección.**

**Conclusión de Mesa 09 – Tema 01 (Diálogo con el Tribunal Registral - Arequipa 8 y 9 de junio de 2012).**

*"Es inscribible la asamblea general de reconocimiento de juntas directivas que fueron elegidas transgrediendo normas estatutarias y/o legales. Dicha asamblea importa la ratificación de los actos practicados por las directivas elegidas irregularmente, de acuerdo con lo previsto por el artículo 162 del Código Civil".*

**Resoluciones contradictorias:**

**Resolución N° 046-2008-SUNARP-TR-T del 07/03/2008**

Sumilla:

**EFICACIA RATIFICATORIA DE LA ASAMBLEA DE REGULARIZACIÓN DE DIRECTIVAS**



*"El reconocimiento que la asamblea general de regularización hace de aquellas directivas ilegalmente elegidas importa la ratificación de los actos practicados por dichas directivas, efecto ratificadorio contemplado en el artículo 162 del Código Civil".*

**Ponente:** Hugo Echevarría Arellano.

**Resolución N° 609-2011-SUNARP-TR-L del 29/04/2012.**

Sumilla:

**ADOPCIÓN DE ACUERDO DE REELECCIÓN EN CONTRAVENCIÓN CON EL ESTATUTO**

*"No procede registrar los acuerdos adoptados en una asamblea general de reconocimiento de consejos directivos en los que se ha producido reelección, cuando el estatuto de la asociación prohíbe la misma."*

**Ponente:** Mariela Aldana Duran.

02:30 p.m. Debate del tema.

02:45 p.m. Conclusiones y votación.

03:00 p.m. **TEMA 12:** ¿Es posible admitir algún tipo de tolerancia ante la discrepancia entre la hora de inicio de la sesión que consta en la convocatoria y la que consta en el acta?

**Conclusión de Mesa 09 – Tema 04 (Diálogo con el Tribunal Registral - Arequipa 8 y 9 de junio de 2012).**

*"Por mayoría se decidió no admitir ningún tipo de tolerancia en la hora de inicio de las juntas o asambleas de personas jurídicas.*

*Sin embargo, existen otras posturas que sostienen que es admisible la tolerancia pues de lo contrario se bloquearía el acceso al registro de muchas asambleas que no se realizaron en la hora señalada. Corresponde al registrador, de acuerdo con los criterios de razonabilidad y proporcionalidad, determinar dicha tolerancia".*

**Ponente:** Luis Aliaga Huaripata.

**Ver Resolución N° 1459-2009-SUNARP-TR-L del 23/09/2009**

Sumilla:

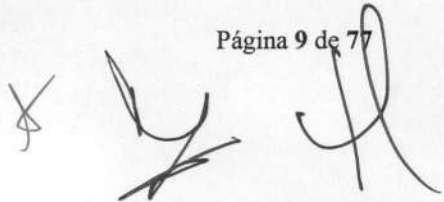
**HORA DE INSTALACIÓN DE LA JUNTA**

*"La junta no necesariamente se instala a la hora exacta para la que fue convocada, pues previamente requiere elaborarse la lista de asistentes".*

03:30 p.m. Debate del tema.

03:45 p.m. Conclusiones y votación.

04:00 p.m. Elaboración final del acta, revisión y firma





05:00 p.m. Fin de sesión

**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.

**TEMA 1:** Memorándum N° 222-2012-SUNARP/SA del 04/06/2012 y Resolución N° 669-2012-SUNARP-TR-L del 04/05/2012.

**Planteamiento de Tema:** Gloria Salvatierra Valdivia

En el presente caso, el Superintendente Adjunto puso en consideración de la Presidencia la convocatoria a un Pleno para tratar el problema suscitado en la Tercera Sala relacionado al voto singular emitido por el Vocal Pedro Álamo en la Resolución N° 669-2012-SUNARP-TR-L del 04 de mayo de 2012.

El problema se generó porque el voto singular del Vocal Pedro Álamo, presuntamente, transgredió los Acuerdos adoptados en los Plenos LXII y LXXXVII, los cuales se transcriben a continuación:

#### **DISCREPANCIA DE ACUERDO O PRECEDENTE**

*“Cuando el Pleno del Tribunal Registral adopta un acuerdo o precedente, el o los vocales que discrepen de dicho acuerdo o precedente dejarán constancia de su posición en el acta del Pleno y no en la resolución que se emita, la que deberá recoger el acuerdo o precedente del Pleno y no las posiciones minoritarias”.*

#### **PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN**

*“Cuando se realiza el traslado de un asiento de dominio de una partida a otra, a pesar que en esta última partida corre inscrito un asiento de dominio incompatible, se deje o no constancia de su prioridad frente a este asiento incompatible, prima el asiento trasladado”.*

En ese sentido, queda por determinar ¿qué sucede cuando un Vocal expone su posición contraria a un Acuerdo Plenario en una resolución de su Sala?

A continuación, se sometió a **debate** el tema antes expuesto:

La Vocal **Rosario Guerra** intervino y señaló que:

No existe un mecanismo para sancionar a un Vocal que incumple un Acuerdo.

El Vocal **Pedro Álamo** indicó lo siguiente:

Yo no he incumplido ningún Acuerdo al emitir mi voto singular, sólo señalé que era necesario oficiar al Poder Judicial para poder determinar si existía o no un conflicto con la Función Jurisdicción, en aplicación del artículo 64° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, toda vez que existe un proceso judicial en trámite relacionado al título materia de calificación.

Refirió además que los Precedentes de Observancia Obligatoria y los Acuerdos Plenarios no pueden ser cumplidos a rajatabla, por cuanto existen casos excepcionales como obstáculos o incompatibilidades en la partida registral, contraposición con normas legales donde no será factible aplicar el Precedente o Acuerdo.

No se puede violar la autonomía de los Vocales impidiendo que emitan un voto singular exponiendo su posición sobre determinado caso.

La Vocal **Martha Silva** manifestó que:

Los Vocales deben exponer su posición en el acta donde se aprobó el Precedente o el Acuerdo y no en una resolución.

En el caso en particular, estaba en juego el Acuerdo adoptado en el Pleno LXXXVII. El Vocal Pedro Álamo dejó constancia de su voto en el acta y no obstante ello emitió su voto singular en la resolución, por lo que la pregunta es si en estos casos la opinión personal de cada Vocal puede o no hacerse constar en un voto singular.

El Vocal **Pedro Álamo** refirió lo siguiente:

Cuando existe un proceso tramitado ante el Poder Judicial existe la obligación de oficiar al Poder Judicial, a efectos de evitar un conflicto con la Función Jurisdiccional y eso es lo que he hecho constar en mi voto singular, lo cual no tiene nada que ver con los efectos de la anotación de demanda a la que se refiere el citado Acuerdo.

Agregó que ante la posibilidad de un conflicto con la Función Jurisdiccional no puede prevalecer un Precedente de Observancia Obligatoria ni un Acuerdo, por cuanto hay una disposición legal que nos obliga a solicitar información al Poder Judicial.

La Vocal **Rosario Guerra** indicó que:

A mi criterio, en el caso en particular, sí era necesario que se proceda a realizar el trámite previsto en el artículo 64° de la Ley N° 27444, posición que manifesté en el Pleno y que no fue aceptada por la mayoría, pero que sí fue materia de debate.

El Vocal **Luis Aliaga** manifestó lo siguiente:

No sólo se debe tener en cuenta la sumilla del Precedente o Acuerdo, sino los temas previos que los originan; para el Vocal Pedro Álamo su voto singular trata un asunto distinto al Acuerdo, por lo que su posición del voto singular no sería contraria al Acuerdo.

La **Presidenta del Tribunal Registral** señaló que:

Este Pleno no tiene por objeto sancionar a alguien, porque no tenemos facultades para ello, tampoco tiene por objeto volver a debatir el tema, sólo debemos establecer una posición para los casos que se presenten más adelante.

El Vocal **Hugo Echevarría** indicó que:

Los Vocales que tenemos una posición distinta a un Acuerdo o un Precedente, sólo podemos dejar constancia de ello en el acta respectiva y no en las

resoluciones; sin embargo, según lo manifestado por el Vocal Pedro Álamo, este caso no está dentro del supuesto del Acuerdo, por lo que se trata de una situación distinta ya que existe una particularidad. En los demás casos en los que sí estamos dentro del supuesto del Precedente o Acuerdo, lo Vocales tenemos la obligación jurídica y moral de cumplirlos, dado que se trata de reglas que deben ser respetadas. En el Pleno se puede exponer la posición distinta, pero una vez adoptado el Acuerdo o Precedente, este se hace norma y estamos sometidos a ella, por lo que de presentarse cualquier reclamo o denuncia, la defensa deberá estar basada en lo que consta en el Acta del Pleno que corresponda.

El Vocal **Pedro Álamo** manifestó que:

El voto singular que he emitido no ha infringido ningún Acuerdo, solo se opinó que antes de emitir una decisión sobre el fondo, se oficiara al Órgano Jurisdiccional a fin de esclarecer la posibilidad de un conflicto con la función jurisdiccional. Ya el propio Tribunal Registral ha establecido en Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el LXXXI Pleno realizado el 26 de diciembre de 2011, que corresponde la inhibitoria administrativa registral cuando consta anotada una demanda contencioso administrativo contra una resolución del Tribunal Registral, respecto del acto materia de rogación. Cabría preguntarse ¿por qué la inhibitoria procede en este caso y no cuando existe anotada una demanda de nulidad de traslado de asiento registral en la partida registral correspondiente? Entendemos que el artículo 64 de la Ley 27444 se aplica para cualquier caso de conflicto con la función jurisdiccional y el Pleno del Tribunal Registral no puede dejar sin efecto esta norma legal o restringir sus alcances a determinados supuestos. El referido acto, de darse, sería nulo de pleno derecho.

El Vocal **Fredy Silva** intervino y señaló que:

El caso concreto fue sometido a Pleno, por lo que después de ello no se puede sacar un tema aparte y emitir un voto singular, porque nuestra autonomía no es ilimitada.

El Vocal **Pedro Álamo** manifestó que:

Ningún Acuerdo o Precedente puede derogar una norma legal. En el Pleno donde se debatió y aprobó el Acuerdo, intervine para manifestar la nulidad del Pleno por infracción constitucional y legal, ya que es un derecho consagrado por Ley 27444, que cualquier miembro de un órgano colegiado puede emitir votos singulares o discrepantes, es decir que el suscrito salvo su voto en el referido Pleno conforme a ley.

La **Presidenta del Tribunal Registral** indicó que:

Cuando se presenten estos casos podríamos someterlos a Pleno para que no sucedan este tipo de problemas.

El Vocal **Rolando Acosta** refirió que:

El Pleno no puede ser utilizado para definir casos concretos, por cuanto la propia definición de Precedente de Observancia Obligatoria nos indica que se trata de

interpretación de normas con carácter general y no de casos concretos; por lo que no podemos llevar cada discrepancia de una Sala al Pleno.

Por otro lado, señaló que el voto singular del Vocal Pedro Álamo no supone, *prima facie*, un desconocimiento o incumplimiento del Acuerdo, tenemos que tener en cuenta que está en juego la autonomía de los Vocales y la funcionalidad del Tribunal Registral.

La Vocal **Rosario Guerra** manifestó que:

Los problemas que se originan en las Salas deben discutirse y agotarse en la Sala, no se puede someter cada caso concreto a Pleno, sin embargo debe existir un compromiso por parte de todos los Vocales de discutir los casos.

En este caso, la Tercera Sala en ningún momento ha pedido que se sancione al Vocal Pedro Álamo.

El Vocal **Hugo Echevarría** indicó lo siguiente:

No se debe convocar a Pleno para discutir casos particulares, porque cada Sala debe solucionarlos, pero para ello debe haber voluntad de estudiar y discutir el tema.

El Vocal **Raúl Delgado** señaló que:

Se deben establecer pautas para dictar Precedentes de Observancia Obligatoria, como lo ha hecho el Tribunal Constitucional.

La Vocal **Mariella Aldana** refirió que:

La discusión en la Sala es buena, pero mejor aún es la discusión del Pleno, más aún cuando hay resoluciones contradictorias.

El Vocal **Pedro Álamo** intervino y señaló que:

Que quede constancia en el acta que si se acuerda ilegalmente que yo he incumplido o violado un Acuerdo y, como consecuencia de ello hay una sanción administrativa en mi contra, me reservo el derecho de iniciar acciones legales y/o judiciales correspondientes contra quienes resulten responsables.

Seguidamente, la **Presidenta del Tribunal Registral** sometió a **votación** la siguiente sumilla:

*"Todos los Vocales se reafirman en que deben cumplirse los Precedentes de Observancia Obligatoria y Acuerdos Plenarios".*

La referida sumilla fue aceptada por **unanimidad**, por lo que queda aprobada como Acuerdo Plenario.

**TEMA 2:** Luego de la inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio sobre un predio urbano ubicado sobre un área que registral y catastralmente es rural ¿Cómo debe quedar el predio en la partida, como rural o como urbano?



**Conclusión de Mesa 01 – Tema 02 (Diálogo con el Tribunal Registral - Arequipa 8 y 9 de junio de 2012).**

*“La competencia notarial sí debe ser calificada, debiendo acreditarse fehacientemente ante el Registro dicha competencia. En caso de que se acredite la calidad de urbano del predio, en base al Certificado de Parámetros Urbanísticos o Certificado de Zonificación y Vías procede la inscripción, aunque sin cambio de uso del predio”.*

**Ponente:** Fredy Silva Villajuán.

**Ponencia del Vocal Fredy Silva:**

1. El artículo 24 de la Ley 29090<sup>1</sup> establece que las municipalidades distritales y las provinciales y la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito del Cercado, identificarán los predios, registralmente calificados como rústicos, que se encuentran ubicados en zonas urbanas consolidadas, con edificaciones y servicios públicos. Para estos casos, las municipalidades emitirán la resolución que declare habilitado de oficio dichos predios, y disponga la inscripción registral de uso rústico a urbano. La inscripción individual registral será gestionada por su propietario. Estas habilitaciones urbanas no se encuentran sujetas a los aportes de habilitación urbana.

2. Por su parte, el artículo 4 del TUO del Reglamento de la Ley 27157, aprobado mediante DS035-2006-VIVIENDA, establece que la regularización es el trámite destinado a obtener el reconocimiento legal e inscripción de las edificaciones existentes sobre:

- a) Predios urbanos
- b) Terrenos que cuenten con proyecto aprobado de habilitación urbana con construcción simultánea
- c) Predios ubicados en zonas urbanas consolidadas que se encuentren como urbanos en la municipalidad correspondiente e inscritos como rústicos en el Registro de Predios.

Comprende, de ser el caso, el trámite de saneamiento de titulación y su inscripción, así como la inscripción del reglamento interno, la junta de propietarios, y la independización de las unidades de propiedad exclusiva.

3. En el XIX Pleno del Tribunal Registral<sup>2</sup> se ha establecido el siguiente criterio como precedente de observancia obligatoria:

<sup>1</sup> Esta norma fue incorporada originalmente a través del artículo 8 del DS 011-2005-VIVIENDA, que incorporó la décimo séptima disposición transitoria del Reglamento de la Ley 27157, con el siguiente tenor: “Las Municipalidades Provinciales en el ámbito del Cercado y las distritales en su jurisdicción, identificarán los predios ubicados en zonas urbanas consolidadas, que se encuentren como urbanos en la municipalidad e inscritos como rústicos en el Registro de Predios, declarándolos habilitados de oficio mediante resolución de alcaldía, disponiendo la inscripción registral de cambio de uso de rústico a urbano, acto que será gestionada por su propietario.

<sup>2</sup> Sesión ordinaria realizada los días 3 y 4 de agosto de 2006, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 5 de setiembre de 2006.



## **REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES SOBRE PREDIOS UBICADOS EN ZONAS URBANAS CONSOLIDADAS**

*"Para inscribir la regularización de edificaciones existentes sobre un predio ubicado en zona urbana consolidada, que aparece inscrito como predio rústico en el Registro de Predios, no se requiere resolución de alcaldía que declare la habilitación urbana de oficio, siendo suficiente acreditar que el predio se encuentra registrado como urbano por la municipalidad correspondiente".*

Criterio sustentado en las Resoluciones N° 214-2006-SUNARP-TR-L del 05 de abril de 2006, N° 172-2006-SUNARP-TR-L del 23 de marzo de 2006 y N° 266-2006-SUNARP-TR-L del 03 de mayo de 2006.

4. Es decir, el Tribunal Registral ha considerado que en los supuestos de regularización de edificaciones que comprendan a predios ubicados en zonas urbanas consolidadas, no constituye acto previo la inscripción de la resolución de alcaldía que declara al predio como urbano, bastando con acreditar que el predio tiene la condición de urbano ante la respectiva municipalidad.

Sin embargo, no se ha analizado como queda la situación de la partida registral luego de la inscripción de los actos relativos a la regularización de edificaciones, los cuales, conforme a lo previsto por el artículo 4 del Reglamento de la Ley 27157, comprende el saneamiento de titulación, así como la inscripción de la declaratoria de fábrica, e reglamento interno, la junta de propietarios, y la independización de las unidades de propiedad exclusiva. En otras palabras, la inscripción de la regularización constituye título suficiente para inscribir el cambio de uso del predio de rústico a urbano o el cambio de uso deberá inscribirse necesariamente mediante la resolución de alcaldía que así lo declare.

En el encuentro denominado Diálogo con el Tribunal Registral realizado en Arequipa los días 8 y 9 de junio de 2012, se concluyó conforme a nuestro precedente, que es procedente la inscripción de la prescripción adquisitiva tramitada en sede notarial respecto de un predio ubicado en zona urbana consolidada cuando se acredite ante el Registro la condición de urbano; sin embargo, la inscripción de dicha regularización no implicaba el cambio de uso del predio, razón por la que el predio mantenía la condición de predio rústico.

5. El suscrito comparte la conclusión arribada en el encuentro denominado Diálogo con el Tribunal Registral realizado en Arequipa sobre la base de las consideraciones siguientes:

- Si bien el Tribunal Registral mediante precedente estableció un criterio flexible en el sentido de no considerar la habilitación urbana de oficio como acto previo para la inscripción de la regularización, dicha inscripción no conlleva el cambio de uso del predio.

- Conforme a la décimo séptima disposición transitoria del Reglamento de la Ley 27157 y al artículo 24 de la Ley 29090, el título que dará mérito para la inscripción del cambio de uso de un predio es la resolución de alcaldía que declara al predio como urbano. Debe recalarse que si bien el artículo 4 del Reglamento de la Ley 27157 establece que procede la regularización sobre predios ubicados en zonas urbanas consolidadas, en la décimo séptima disposición transitoria de dicho dispositivo se dispone que la declaración de urbano de un predio se efectúa a

través de resolución de alcaldía, documento que tiene mérito para sustentar la inscripción del cambio de uso del predio.

A continuación, se sometió a **debate** el tema antes expuesto:

El Vocal **Pedro Álamo** intervino y señaló que:

Es apresurado que se hayan sometido a Pleno los temas del Diálogo con el Tribunal Registral que se llevó a cabo en Arequipa, se debió esperar los demás Diálogos programados para Trujillo y Lima, así como el Congreso Nacional.

La **Presidenta del Tribunal Registral** intervino y señaló que:

Si no hay información suficiente y falta casuística no necesariamente debemos aprobar un Precedente de Observancia Obligatoria.

El Vocal **Hugo Echevarría** manifestó que:

La posición del Vocal Fredy Silva es incongruente, porque primero admitimos que el predio es urbano, pero luego decimos que no es urbano.

El Vocal **Rolando Acosta** refirió que:

El Registro no puede publicar la realidad física del predio en cuanto a su uso. Se admite que el predio tiene la calidad de urbano, porque se parte de que ya se comprobó que el predio es urbano, por lo que es ilógico que luego no se admita el cambio de uso por falta de la resolución de alcaldía, dado que ello es una mera formalidad, pero lo cierto es que el predio es urbano.

La Vocal **Mariella Aldana** indicó que:

En el Pleno LIII llevado a cabo el 02 de noviembre de 2009, se trató un tema relacionado con la ponencia del Vocal Fredy Silva, referido a la inscripción de la naturaleza de predio rústico ubicado en área urbana.

La Vocal **Martha Silva** señaló que:

Suena contradictorio que un predio regularizado como urbano siga siendo rústico, pero los problemas se presentan con los actos posteriores.

El Vocal **Hugo Echevarría** manifestó lo siguiente:

Luego de que ya se ha reconocido que el predio es urbano, el Registro ya no puede retroceder.

La **Presidenta del Tribunal Registral** refirió que:

En la medida que no hay Vocal que recuerde haber resuelto un tema como este, considero que se debe postergar la discusión de este tema para un Pleno posterior.

El Vocal **Jorge Tapia** intervino y señaló que:

Comparto la posición del Vocal Fredy Silva, es decir que el título causal para el cambio de uso es la resolución municipal, porque el hecho que el predio esté ubicado en zona urbana o de expansión urbana no cambia la condición del predio.





La Vocal **Rosario Guerra** indicó que:

Ya se debatió un extremo del tema, por lo que eso debe quedar sentado en el acta para que dé más luces a los Registradores, pero no es necesario aprobar un Precedente de Observancia Obligatoria o un Acuerdo sobre el tema.

Luego del debate, la **Presidenta del Tribunal Registral** propuso que se espere a que se presente un caso para debatir el tema en el Pleno.

La propuesta de la Presidenta fue **aceptada por unanimidad**.

### **TEMA 3: Competencia de COFOPRI y de los Gobiernos Regionales.**

#### **Conclusión de Mesa 02 – Tema 01 (Diálogo con el Tribunal Registral - Arequipa 8 y 9 de junio de 2012).**

*“En los lugares donde no se ha efectuado la transferencia, conforme a la cuarta disposición complementaria y transitoria del Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, COFOPRI continua siendo competente en todas sus funciones, para ello previamente el Gobierno Regional deberá enviar un oficio donde señale si se efectivizó o no la transferencia de funciones.*

*En los lugares donde se efectuó la transferencia de las funciones del inciso n) del artículo 51 de la Ley N° 27867 Ley Orgánica del Gobierno Regional, esta será solo la función de saneamiento físico y legal, entendiéndose como saneamiento a los actos de titulación”.*

**Ponente:** Martha Silva Díaz.

La Segunda Sala del Tribunal Registral tiene pendiente de resolver un recurso de apelación referido a este tema (Título N° 993 del 24 de enero de 2012).

#### **Ponencia de la Vocal Martha Silva:**

#### **COMPETENCIA DE LOS PROCEDIMIENTOS DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL, RECTIFICACIÓN DE ÁREAS, MODIFICACIÓN FÍSICA DE PREDIOS RÚSTICOS Y OTROS ACTOS QUE ESTÁN A CARGO DEL GOBIERNO REGIONAL Y COFOPRI RURAL, LUEGO DEL PROCESO DE TRANSFERENCIA DEL INCISO N) DEL ARTÍCULO 51 DE LA LEY ORGÁNICA DE GOBIERNOS REGIONALES**

1. Mediante Resolución de Secretaría General N° 008-2011-COFOPRI/SG de 14/2/2011 publicada en el Portal Institucional de COFOPRI, se aprobó la Directiva N° 001-2011-COFOPRI denominada “Lineamientos para la aplicación de las disposiciones sobre prevalencia de la información catastral, tolerancias catastrales y registrales permisibles, así como para la expedición y aprobación de planos” en el marco del Decreto Legislativo N° 1089 y el D.S. N° 032-2008-VIVIENDA.

En el numeral 10 del acápite 8.3 de la citada Directiva se hace referencia a la facultad de COFOPRI de emitir certificados catastrales respecto de predios rurales transferidos a terceros por parte de una comunidad campesina, sea que cuente o

no con levantamiento catastral efectuado por el ex PETT o COFOPRI; en el referido numeral se hace mención expresa al artículo 88 del D. S. N° 032-2008-VIVIENDA que regula sobre la expedición de planos en los casos de modificación física de predios inscritos ubicados en zonas catastradas, así como al certificado negativo de zona catastrada (regulado en el art. 89 del D.S. citado). Con esta disposición, COFOPRI pone de manifiesto su competencia para administrar la base catastral de los predios rurales, incluidos los predios transferidos por las comunidades campesinas a favor de terceros.

2. Cabe señalar que dicha disposición resulta concordante con la normativa contenida en el D.S. N° 032-2008-VIVIENDA, en la medida que, como se señalado expresamente en los artículos 73, 77 y 79, no son aplicables al territorio de las comunidades campesinas y comunidades nativas el contenido de los capítulos I, II y III de dicho decreto supremo (referidos a prevalencia de la información catastral, tolerancias registrales permisibles y procedimiento de rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas); sin embargo, no se ha consignado una norma equivalente en el capítulo IV, referido a la expedición y aprobación de planos para la inscripción.

En esa línea, es preciso resaltar que si bien el Decreto Legislativo N° 1089 estableció el régimen temporal para la formalización y titulación de predios rústicos y tierras eriazas habilitadas a nivel nacional, asignando dichas competencias a COFOPRI por el plazo de cuatro años, no resultaba claro del texto de la Ley si dichas competencias de formalización y titulación comprendían a las funciones catastrales que correspondían a COFOPRI en material rural, por haberle sido transferidas por el ex Proyecto Especial de Titulación de Tierras – PETT.

Al respecto, es de verse que el último párrafo del artículo 3 del D. Leg. N° 1089 distingue la función catastral de las funciones de formalización y titulación al señalar lo siguiente: *"Para la adecuada ejecución de las acciones de formalización y titulación, el COFOPRI en su calidad de entidad generadora de catastro, ejecutará las acciones necesarias para la generación, modernización, consolidación, conservación y actualización del catastro rural del país."*

3. Asimismo, la Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, al establecer las competencias en materia agraria que les corresponde asumir, señala expresamente en el literal n) del artículo 51 de dicha Ley, que se trata, entre otras de las función de: *"Promover, gestionar y administrar el proceso de saneamiento físico-legal de la propiedad agraria, con la participación de actores involucrados, cautelando el carácter imprescriptible, inalienable e inembargable de las tierras de las comunidades campesinas y nativas."* (subrayado nuestro).

Siguiendo la línea interpretativa desarrollada en el punto precedente, es válido concluir que las funciones de saneamiento físico-legal de la propiedad agraria que corresponde asumir a los gobiernos regionales, no comprende a la función de administrar el catastro rural del país, en su calidad de entidad generadora de catastro, tal como lo reconoce igualmente el artículo 3 literal f) del Reglamento de



la Ley N° 28294 – Ley de Creación del Sistema Nacional Integrado de Catastro, aprobado por D. S. N° 005-2006-JUS.

4. De otro lado, en lo que corresponde a los territorios de las comunidades campesinas y nativas, el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089 (D.S. N° 032-2008-VIVIENDA) ha establecido en el artículo 3 su ámbito de aplicación, con exclusión de las áreas expresamente señaladas, como se indica:

**“Art. 3.- Ámbito de aplicación**

*Los procedimientos establecidos en el presente Reglamento, sobre formalización y titulación de predios rústicos y tierras eriazas habilitadas en propiedad del Estado, de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio en predios rústicos, de reversión de predios rústicos adjudicados a título oneroso ocupados por asentamientos humanos, no serán aplicables en:*

- 1) Los territorios de Comunidades Campesinas y Nativas;
- 2) (...).”

Como se ha indicado en los puntos 16 y 17, los procedimientos señalados en el artículo 3, así como los contenidos en los capítulos I, II y III del Título V del D. S. N° 032-2008-VIVIENDA no resultan de aplicación a los territorios de Comunidades Campesinas y Nativas.

Sin embargo, en lo que respecta a la expedición de certificados catastrales (certificados de información catastral y certificados negativos de catastro), COFOPRI mantiene la competencia como ente generador de catastro, no debiendo comprenderse por tanto dicha función dentro de las que deben ser transferidas a los gobiernos regionales.

5. En el indicado marco interpretativo, el criterio asumido no contraviene los fundamentos de la Sentencia del Tribunal Constitucional de 9/6/2010 (Exp. 0022-2009-PI/TC), que resuelve declarar infundada la demanda de inconstitucionalidad contra el Decreto Legislativo N° 1089 y dispone interpretar dicha norma de conformidad con el fundamento 57 de la misma, debiendo comprenderse que no es aplicable para el caso de los pueblos indígenas.

El fundamento 57 señala lo siguiente:

*“Al respecto, es de considerar que el propio Ejecutivo así lo ha interpretado. Y es que el Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA – que reglamenta la norma cuestionada -, en el artículo 3, numeral 1, establece el ámbito de aplicación de la norma, no siendo aplicables los procedimientos establecidos a los territorios de comunidades campesinas y nativas. De igual forma, el artículo 15, establece que el diagnóstico físico legal de la unidad territorial será elaborado y suscrito por un abogado y un ingeniero en ciencias agrarias, debiendo contener, entre otros aspectos, la identificación del territorio de las Comunidades y Comunidades Nativas, inscritas o no, a efectos de garantizar que no se aplique sobre dicho territorio los procedimientos previstos en dicho Reglamento. En el artículo 77 también se aprecia que las disposiciones establecidas sobre tolerancias*

*registrales permisibles, no son aplicables al territorio de las comunidades campesinas y nativas. Y en el artículo 79 se establece que las disposiciones establecidas sobre rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas no son aplicables al territorio de las comunidades campesinas y nativas."*

A continuación, se sometió a **debate** el tema antes expuesto:

El Vocal **Rolando Acosta** intervino y señaló lo siguiente:

Con la sola emisión del Acto Administrativo se debe entender que dicho organismo ya evaluó su propia competencia, parece excesivo que el Registro realice una segunda calificación de la competencia, porque conforme a la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, la validez del acto se presume y la competencia es un presupuesto de validez del acto administrativo.

La Vocal **Rosario Guerra** manifestó que:

Las resoluciones emitidas por el Tribunal Registral han sido emitidas en el contexto en que COFOPRI negaba su competencia para visar planos, ahora señala que sí es competente.

El Vocal **Rolando Acosta** refirió que:

Si ya ha culminado el proceso de transferencia, se entiende que el Gobierno Regional es el que tiene la competencia.

El Vocal **Fredy Silva** indicó lo siguiente:

El Certificado de Información Catastral y la Constancia Negativa de Catastro son documentos que son expedidos por COFOPRI.

El Vocal **Hugo Echevarría** señaló que:

Las atribuciones de COFOPRI son temporales, estas van a ser transferidas a los Gobiernos Regionales.

El Vocal **Fredy Silva** manifestó:

La competencia natural sobre la formalización de predios rurales es del Gobierno Regional y ha sido encargada temporalmente a COFOPRI, pero va a regresar a este. Sin embargo, la competencia sobre el catastro rural sí es de COFOPRI, podría ser transferida más adelante, pero por ahora el catastro sigue siendo competencia de COFOPRI.

El Vocal **Raúl Delgado** refirió lo siguiente:

En Arequipa se ha señalado que COFOPRI es competente para expedir el Certificado de Información Catastral y la Constancia Negativa de Catastro en los casos de predio rurales y comunidades campesinas.

Luego del debate, la **Presidenta del Tribunal** sometió a **votación** la ponencia, la cual fue aprobada por **unanimidad**.

Seguidamente, sometió a votación las siguientes sumillas:

**Sumilla 1:** Propuesta por la Vocal Martha Silva:

**COMPETENCIA DE COFOPRI**

COFOPRI, como ente generador de Catastro, es competente para expedir certificados de información catastral o certificado negativo de catastro en los actos de independización de predios rurales incluyendo los de comunidades campesinas, en razón a que dichas funciones no están comprendidas dentro de las transferidas a los gobiernos regionales.

**Sumilla 2:** Propuesta por la Vocal Elena Vásquez:

**INDEPENDIZACIÓN DE PREDIOS RURALES DE COMUNIDADES CAMPESINAS**

“Para la inscripción de la independización por transferencia de dominio de predios rurales de comunidades campesinas se requiere presentar certificado de información catastral o certificado negativo de catastro, según corresponda, expedidos por COFOPRI”.

Luego de la votación se obtienen los siguientes resultados:

**Por la sumilla 1:** Gloria Salvatierra, Pedro Álamo, Mariella Aldana, Mirtha Rivera, Martha Silva, Samuel Gálvez y Walter Morgan. **Total: 07 votos.**

**Por la sumilla 2:** Hugo Echevarría, Elena Vásquez, Rosario Guerra, Fredy Silva, Luis Aliaga, Rolando Acosta, Jorge Tapia, Walter Poma y Raúl Delgado. **Total: 09 votos.**

Por lo tanto, la **sumilla 2**, propuesta por la Vocal Elena Vásquez, queda aprobada como **Acuerdo Plenario**.

La Vocal **Mariella Aldana** solicita que se deje constancia de lo siguiente:

El criterio del Acuerdo ha sido aprobado por unanimidad y sólo las sumillas son distintas.

**TEMA 4:** ¿Es procedente la inscripción de testamentos en los que haya partición efectuada por el causante y no haya adecuación con la partida registral?

**Conclusión de Mesa 02 – Tema 04 (Diálogo con el Tribunal Registral - Arequipa 8 y 9 de junio de 2012).**

*“Es admisible la inscripción de la voluntad del testador respecto de los actos de disposición del predio (Artículo 71 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios) con el establecimiento de una restricción que constará en el asiento de inscripción en el sentido que para la inscripción de los actos posteriores se cumpla previamente con los actos previos necesarios. (Declaratoria de fabrica, independizaciones, reglamento interno), dejándose también posibilidad de que los herederos puedan otorgar una Escritura Pública de aclaración del porcentaje de*



*cada heredero la que también podrá ser inscrita. Se requiere una modificación en el Reglamento del Registro de Predios".*

### **Posición contraria**

**Resolución N° 377-2010-SUNARP-TR-A del 05/10/2010**

Sumilla:

#### **PARTICIÓN EFECTUADA POR TESTAMENTO**

*"No es inscribible la partición de bienes efectuada mediante testamento, cuando el testador no tiene registrado el dominio sobre el íntegro del predio objeto de partición y no se cumplen los actos previos necesarios para la independización de los bienes transferidos".*

**Ponente:** Gloria Salvatierra Valdivia.

### **Ponencia de la Vocal Gloria Salvatierra:**

#### **PARTICIÓN EN TESTAMENTOS**

1. Conforme a lo previsto por el artículo 660 del Código Civil, desde la muerte de una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se transmiten a sus sucesores. En nuestro ordenamiento jurídico la determinación de quienes son los sucesores del causante se efectúa a través del testamento otorgado en vida por el causante o en su defecto, mediante la declaratoria de herederos tramitada en sede notarial o judicial.

2. Respecto al testamento, señala el artículo 686 del Código Civil, que es el acto jurídico a través del cual una persona puede disponer de sus bienes, total o parcialmente para después de su muerte y ordenar su propia sucesión dentro de los límites de la ley y con las formalidades que esta señala.

3. Se desprende de la disposición sustantiva antes citada, que a través del testamento, el testador puede ordenar su propia sucesión, es decir, instituir herederos y legatarios y también, disponer de sus bienes para después de su muerte, es decir, efectuar la partición.

El tema relativo a la posibilidad de que el testador deje efectuada la partición es reafirmada por el artículo 852 del Código Civil, según el cual, no hay lugar a partición cuando el testador la ha dejado hecha en el testamento, pudiendo pedirse en este caso, solo la reducción de la parte que excede lo permitido por la ley.

4. Uno de los aspectos que involucra la calificación registral de los títulos, es la verificación de la adecuación del mismo con los asientos de inscripción de la partida en la que deberá practicarse la inscripción, y, complementariamente con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos.

5. La verificación de la adecuación implica constatar que existe concordancia entre el título y la partida registral **respecto al titular del derecho, al derecho mismo y a la base objetiva o predio sobre el cual recae tal derecho.**

6. Tratándose del titular del derecho, la obligación de verificar la adecuación del título con el antecedente registral tiene como sustento, el principio registral de tracto sucesivo contemplado en el artículo 2015 del Código Civil según el cual *"Ninguna inscripción, salvo la primera se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario"*.

7. Tratándose de la base objetiva, si en el Registro no constan los inmuebles adjudicados por el testador, el objeto inscribible no existe para el registro y no hay partida sobre la cual extender los asientos. En este caso estamos ante una falta en el principio de especialidad (ausencia de objeto).

A continuación, se sometió a **debate** el tema antes expuesto:

La Vocal **Martha Silva** intervino y señaló lo siguiente:

En Arequipa sí se ha aceptado inscribir testamentos en que se efectúan particiones dispuestas por el testador, sin que se requiera la inscripción de actos previos.

El Vocal **Rolando Acosta** manifestó que:

Sí se necesita la inscripción de actos previos, no se puede inscribir un testamento por un tema de adecuación.

El Vocal **Pedro Álamo** indicó que:

No debe haber problema en que se inscriba la partición efectuada en testamento, aun cuando no se hayan inscrito los actos previos, por cuanto el Código Civil sí lo permite.

El Vocal **Luis Aliaga** refirió lo siguiente:

Si ya hay herederos instituidos en el Registro de Testamentos también se debería publicitar en el Registro de Predios.

La Vocal **Mariella Aldana** señaló que:

Admitir la inscripción de una partición efectuada en testamento sin que se requiera la inscripción de actos previos alteraría todo el Sistema Registral, particularmente, el Principio de Folio Real.

La Vocal **Martha Silva** manifestó que:

No existe obstáculo para publicitar un acto que el testador dispuso.

El Vocal **Raúl Delgado** indicó lo siguiente:



La inscripción de la disposición efectuada en el testamento estaría sujeta a una carga, por lo que podría exigirse como acto previo para una transferencia que se inscriba la partición.

El Vocal **Samuel Gálvez** refirió que:

Propone que la inscripción sea efectuada en el rubro otros y no en el rubro de dominio.

El Vocal **Hugo Echevarría** propuso lo siguiente:

Los testamentos que contengan cláusulas de partición de bienes entre los herederos imposibles de ejecución, sólo serán inscribibles en la medida que se acompañe el acuerdo de dichos herederos respecto del destino del bien.

Luego del debate, la Presidenta del Tribunal sometió a votación las siguientes posiciones:

**Posición 1:** Ponencia de la Presidenta del Tribunal Registral

**PARTICIÓN EFECTUADA POR TESTAMENTO**

*"No es inscribible la partición de bienes efectuada mediante testamento, cuando no se cumplen los actos previos necesarios para la independización de los bienes transferidos".*

**Posición 2:** Sumilla propuesta por el Vocal Raúl Delgado

**INSCRIPCIÓN DE TESTAMENTO CON PARTICIÓN**

*"Es admisible la inscripción de la voluntad del testador respecto de los actos de disposición del predio de su propiedad que impliquen partición del bien, aun cuando no exista adecuación con la partida registral, con la precisión que constará en el asiento de inscripción en el rubro de dominio, en el sentido que para la inscripción de los actos posteriores se deben inscribir los actos previos necesarios".*

Luego de la votación se obtienen los siguientes resultados:

**Por la posición 1:** Gloria Salvatierra, Walter Poma, Rolando Acosta, Hugo Echevarría, Mariella Aldana, Walter Morgan, Fredy Silva, Mirtha Rivera y Samuel Gálvez. **Total: 09 votos.**

**Por la sumilla 2:** Pedro Álamo, Jorge Tapia, Luis Aliaga, Rosario Guerra, Elena Vásquez, Martha Silva y Raúl Delgado. **Total: 07 votos.**

Por lo tanto, la **posición 1** queda aprobada como **Acuerdo Plenario**.

Siendo la 02:00 p.m., se suspende el Pleno para efectos del almuerzo.

Siendo las 3:30 p.m., se reinició el Pleno, están presentes los Vocales: Gloria Amparo Salvatierra Valdivia, Pedro Álamo Hidalgo, Luis Alberto Aliaga Huaripata, Rosario del Carmen Guerra Macedo, Samuel Hernán Gálvez Troncos, Fredy Luis





Silva Villajuán, Nora Mariella Aldana Duran, Mirtha Rivera Bedregal, Walter Eduardo Morgan Plaza, Rolando Augusto Acosta Sánchez, Hugo Oswaldo Echevarría Arellano, Martha del Carmen Silva Díaz, Elena Rosa Vásquez Torres, Raúl Jimmy Delgado Nieto, Jorge Luis Tapia Palacios y Walter Juan Poma Morales. **Total: 16 Vocales.**

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

**TEMA 5:** En materia de prescripción, rectificación de linderos y regularizaciones tramitadas en la vía notarial al amparo de las Leyes N° 27157 y N° 27333 ¿Es suficiente que la información técnica esté suscrita por el verificador o requiere, además, la visación de la Municipalidad?

**Conclusión de Mesa 03 – Tema 02 (Diálogo con el Tribunal Registral - Arequipa 8 y 9 de junio de 2012).**

*“En los procedimientos de prescripción adquisitiva y rectificación de área, el notario es el responsable de los procedimientos, por consiguiente la visación de los planos del expediente es responsabilidad de él.*

*En caso de procedimientos de regularización de edificaciones, es necesario sólo la firma del verificador, quien asume la responsabilidad de los datos declarados en el título (planos, memorias descriptivas e informe técnico, etc).”*

**Resoluciones contradictorias:**

**Resolución N° 427-2010-SUNARP-TR-L del 26/03/2010**

Sumilla:

**FORMALIDAD DE LOS PLANOS NECESARIOS PARA LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

*“Conforme a lo previsto por el literal h) del artículo 5 de la Ley N° 27333, para la anotación preventiva de la solicitud de prescripción adquisitiva de dominio tramitada en sede notarial, se presentará al Registro copias certificadas de los planos a los que se refiere la Ley N° 27157, es decir, los planos de ubicación y localización visados por el verificador responsable. Por lo tanto, no se requiere que dichos planos sean visados por la municipalidad respectiva en cuya jurisdicción se ubica el predio”.*

**Ponente:** Rolando Acosta Sánchez.

**Resolución contradictoria:**

**Resolución N° 794-2012-SUNARP-TR-L del 30/05/2012.**

Sumilla:

**VISACIÓN DE PLANOS EN PROCEDIMIENTO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

*“Conforme al art. 39 inciso h) del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, modificado por Decreto Supremo N° 001-2009-VIVIENDA, los planos que deben*



presentarse al Registro para la anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio deben contener la visación municipal".

**Ponente:** Rosario Guerra Macedo.

**Ponencia del Vocal Rolando Acosta:**

**FORMALIDAD DE LOS PLANOS A PRESENTAR AL REGISTRO PARA EFECTOS DE CALIFICAR LA DECLARACION NOTARIAL DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA, FORMACION DE TITULOS SUPLETORIOS O RECTIFICACION DE AREAS Y LINDEROS**

El art. 5.h de la Ley 27333 establece que "(e)l notario presentará a los Registros Públicos copias certificadas de los **planos a que se refiere la Ley N° 27157**".

Todo el articulado pertinente de la Ley 27157 hace referencia a planos autorizados por verificador técnico.

Por ende, la aplicación literal de estas leyes determina que, para efectos de los procedimientos notariales no contenciosos de usucapión, títulos supletorios y saneamiento de características físicas de un predio, es suficiente la presentación de planos autorizados por verificador.

Ahora, cierto es que el art. 5.b de la Ley 27333 estableció que "(r)ecibida la solicitud (de usucapión, títulos supletorios o rectificación de área y linderos), el Notario verificará que la misma contenga los requisitos previstos en los incisos 1), 2) y 3) del Artículo 505° del Código Procesal Civil", y que el citado art. 505.2 del CPC prevé la presentación de planos visados por autoridad municipal. Sin embargo, y como ya señalamos, la propia Ley 27333, en su art. 5.h, ha dispuesto que se presenten al Registro copia de los planos a que se refiere la Ley 27157, es decir, planos autorizados por verificador, sin visación municipal alguna.

Entonces, existe una evidente incongruencia o antinomia al interior de la Ley 27333, pues por igual reclama la presentación de planos visados por la municipalidad y de planos autorizados por verificador.

De otro lado, el art. 39.h del Reglamento de la Ley 27157, modificado por el D.S. 001-2009-VIVIENDA, pareciera haber hecho eco del art. 5.b de la Ley 27333, al establecer que los planos que deben presentarse a efectos de dichos procedimientos notariales deben encontrarse "visados por la autoridad municipal". Sin embargo, este art. 39.h genera otra antinomia con la Ley 27157 y con el art. 5.h de la Ley 27333: la norma reglamentaria exige planos visados por autoridad municipal; la norma reglamentada, planos autorizados por verificador.

La solución de estas dos antinomias (art. 5.b versus art. 5.h de la Ley 27333, y art. 5.h de la Ley 27333 con el art. 39.h del Reglamento) tiene dos vertientes. La primera se relaciona con la técnica para solucionarla. La segunda –y la más relevante para efectos de la calificación registral- es a quién compete legalmente solucionarla.

Sobre la antinomia Ley 27333 versus art. 39.h del Reglamento, es claro que se elimina mediante la técnica de hacer prevalecer la norma jerárquicamente superior, esto es, la Ley 27333. Mayor problema presenta la antinomia entre los



arts. 5.b y 5.h de la Ley 27333, para lo cual debe intentarse una interpretación que compatibilice ambos preceptos.

Para ello, conviene recordar que una de las características de los procedimientos de regularización de edificaciones y saneamiento de titularidad previstos por la Ley 27157 fue prescindir de la intervención municipal. Para ello se dotó a los verificadores de especiales facultades para constatar la realidad física de los predios objeto de tales procedimientos, a la par que se estableció un especial régimen de responsabilidades para dichos verificadores.

La visación por autoridad administrativa de un plano tiene por objeto corroborar que la realidad física del predio corresponde a la plasmada en el plano. Lo propio hace el verificador: constata la realidad física predial y la grafica en un plano.

Ahora, la exigencia de planos visados podría justificarse en un proceso contencioso, pues la intervención de un verificador contratado por el demandante podría ser vista como un peritaje de parte que altera la igualdad procesal. La visación municipal, por emanar de una autoridad administrativa imparcial, elimina la posibilidad de parcialización del verificador. Esa sería la justificación de los planos visados en el proceso judicial de usucapión.

Sin embargo, lo mismo no puede predicarse respecto de los procedimientos notariales, pues ellos son no contenciosos. Consiguientemente, no es exigible que una entidad estatal imparcial vise los planos, pues en un escenario de inexistencia de conflicto, mal podría sostenerse que el verificador puede parcializarse con una parte.

Por ello, el art. 5.b de la Ley 27333 debe ser interpretado en el sentido que el notario verificará –entre otros requisitos de admisibilidad- que se haya presentado “planos de ubicación y perimétricos, así como descripción de las edificaciones existentes”. Estos planos serán simplemente autorizados por verificador, para así dar cumplimiento al art. 5.h de la misma Ley 27333 en cuanto dispone que sean los referidos por la Ley 27157. Estimamos que esa interpretación permite concordar los arts. 5.b y 5.h de la Ley 27333.

La segunda cuestión vinculada a las antinomias descritas es a quién compete legalmente solucionarlas. Y esta es, creemos, la cuestión principal para efectos de la calificación registral de los títulos emanados de los procedimientos no contenciosos. En efecto: legalmente, el director del procedimiento no contencioso es el notario, y a él compete aplicar el Derecho que corresponde y, por tanto, definir si existen las incongruencias normativas que hemos reseñado, y la forma de solucionarlas.

De esa forma, si el notario admite planos simplemente autorizados por verificador, esa admisión revela que ha optado por entender que el art. 5.h de la Ley 27333 el autoriza a exigir tales planos, y que no son de aplicación el art. 5.b de dicha Ley (o que lo es bajo la interpretación asumida por nosotros) y el art. 39.h del Reglamento de la Ley 27157. Pero, sobre todo, esa admisión de planos suscritos por verificador constituye un aspecto procedimental que resulta ajeno a la calificación registral por mandato de la Directiva 013-2003-SUNARP/SN.

En otras palabras: dadas las incongruencias normativas advertidas, compete al notario y es un asunto de su exclusiva y excluyente responsabilidad la decisión acerca de cuáles son los planos que deben presentarse en el procedimiento notarial de usucapión, títulos supletorios o rectificación de áreas y linderos. De esa



forma, el Registro no debe cuestionar el título cuando el notario remite copia certificada de planos suscritos por verificador o de planos visados por autoridad municipal.

**Ponencia de la Vocal Rosario Guerra:**

**PRESENTACIÓN DE PLANOS PARA LA ANOTACIÓN PREVENTIVA EN SEDE NOTARIAL**

**SUMILLA PROPUESTA**

**VISACIÓN DE PLANOS EN PROCEDIMIENTO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

*“Conforme al art. 39 inciso h) del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, modificado por Decreto Supremo N° 001-2009-VIVIENDA y la Ley 27333, el Notario debe presentarse al Registro para la anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio; el Plano Perimétrico - Ubicación con coordenadas UTM, y Memoria Descriptiva con descripción de las edificaciones existentes, suscritos por ingeniero o arquitecto colegiado y debidamente visados por la autoridad municipal.”*

1. La Ley 27333 regula los asuntos no contenciosos de competencia notarial, para la regularización de edificaciones. El artículo 5 inc h, de la misma Ley, prescribe que el **Notario presentará a los Registros Públicos copias certificadas de los planos a que se refiere la Ley N° 27157**

2. De acuerdo Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN, (emitida antes de la modificatoria del artículo 39 inc. H por D.S. 001-2009-VIVIENDA):

*No será materia de calificación la validez de los actos procedimentales que, en virtud de lo previsto en la Ley N° 27333 y normas complementarias, son de competencia del Notario, ni el fondo o motivación de la declaración notarial.*

La misma directiva prevé que:

5.3. *Para los efectos de la anotación preventiva de la solicitud de declaración de prescripción adquisitiva de dominio o de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, se presentará al Registro:*

- a) *Oficio del notario solicitando la anotación preventiva;*
- b) *Copia certificada de la solicitud, sin incluir sus anexos y medios probatorios; y,*
- c) **Copia certificada notarialmente de los planos de ubicación y localización del predio.**

3. Lo previsto en dicha directiva fue recogido en el artículo 105 del actual reglamento de inscripciones del Registro de Predios:



*Artículo 105.- Anotación preventiva de solicitudes de la Ley N° 27333*

*La anotación preventiva de la solicitud de declaración notarial de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio y del saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas a que se refieren los artículos 5 y 13 de la Ley N° 27333, se extenderá, previo informe del área de catastro, en mérito al oficio del Notario solicitando la anotación preventiva, acompañado de la copia certificada de los siguientes documentos:*

*a) Solicitud de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio o saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas; y,*

***b) Planos a que se refiere el literal h) del artículo 5 de la Ley N° 27333.***

*Al calificar la declaración notarial de prescripción adquisitiva el Registrador exigirá su adecuación a la solicitud anotada preventivamente, salvo que del título presentado se advierta que ésta ha sido variada. Cuando la variación implique la reducción del área anotada se exigirá la presentación de nuevos planos.*

*No procede la inscripción de la prescripción cuando la variación implique la incorporación de un área no comprendida en la solicitud inicial, salvo que el usuario restrinja su rogatoria al área objeto de la anotación preventiva.*

*Lo dispuesto en los dos párrafos anteriores se aplica para la inscripción del saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas en lo que fuera pertinente.*

**4.** Ahora bien, En el artículo 39 inciso h) del Reglamento de la Ley 27333 publicado el 5/2/2009 se establece de manera expresa que a la solicitud de prescripción adquisitiva o de títulos supletorios tramitados en sede notarial debía adjuntarse: *"h) Plano Perimétrico - Ubicación con coordenadas UTM, y Memoria Descriptiva con descripción de las edificaciones existentes, suscritos por ingeniero o arquitecto colegiado y debidamente visados por la autoridad municipal."*

Corresponde entonces determinar si corresponde al Notario o al Registrador verificar los requisitos formales del plano a presentar al Registro.

**5.** En la Resolución N° 427-2010-SUNARP-TR-L, se dijo que en aplicación del artículo 39 inc. h) del Reglamento de la Ley 27333, **los planos a presentar deberán estar visados por el verificador**, conclusión que se llega sin tomar en cuenta la modificatoria del Reglamento de la Ley 27157 cuyo T.U.O. fue aprobado por D.S 001-2009-VIVIENDA. Se dice en esta Resolución que si el citado artículo 5 inc. h, sólo se señalaba que el Notario presentará a los Registros Públicos copias certificadas de los planos a que se refiere la Ley N° 27157, era suficiente la presentación de los planos visados por el verificador, pues la Ley no establecía tal requisito. Esta conclusión se llega sin tomar en cuenta la modificatoria del Reglamento de la Ley 27157 cuyo T.U.O. fue aprobado por D.S 001-2009-



VIVIENDA, que señalaba que los planos que se presentan para estos procesos notariales deben estar visados por la Municipalidad.

6. En la Resolución N° 409-2010-SUNARP-TR-T, se dijo que dijo que no corresponde al Registrador sino al notario instructor la verificación de tal requisito en aplicación del artículo 5.2 de la Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN, por tratarse de un acto procedimental.

¿Se trata solamente de un acto procedimental sujeto a calificación del notario, para la admisión de la solicitud?

Si fuese así, entonces lo normado en el artículo 5 inc. h. de la Ley 27333 se quedaría sin contenido **“el notario presentará a los Registros Públicos copias certificadas de los planos a que se refiere la Ley N° 27157”**. De la literalidad de la norma no se desprende que queda a criterio del notario verificar si es que debe o no presentar al Registro los planos regulados por la Ley 27157, y su reglamento.

En la resolución N° 409-2010-SUNARP-TR-T se determina que la verificación de planos forma parte del acto procedimental de la admisión de la solicitud. Ello no es tan exacto, puesto que la presentación de planos no sólo es un requisito de admisión en sede notarial, sino que también constituye un requisito de presentación al Registro a cargo del notario. Es cierto que es criterio y responsabilidad del notario admitir o no un plano con la correspondiente visación municipal, pero ello no se aplica a los requisitos de presentación del título.

El notario debe presentar los planos al Registro por mandato legal. Los planos deben estar visados por la autoridad municipal que es el ente generador de catastro.

No debemos olvidar que la presentación del plano visado se ha limitado solamente aquellos que impliquen una desmembración y no a la totalidad del predio.

Si el predio va sufrir una modificación deben ser los entes generadores de catastro los que le otorguen conformidad.

A continuación, se sometió a **debate** el tema antes expuesto:

El Vocal **Fredy Silva** intervino y señaló lo siguiente:

Hay dos niveles. Primero, los documentos que se presentan ante el Notario entre lo que están los planos visados por la autoridad municipal, lo cual recoge lo establecido en el Reglamento de la Ley N° 27157. Segundo, los planos que deben ser presentados al Registro conforme a la Ley N° 27157 que son los planos visados por el verificador.

Todos los planos a que se refiere la Ley N° 27157 no necesitan la visación de la Municipalidad, pero para el Registro bastan los planos visados por el Verificador.

El Vocal **Rolando Acosta** manifestó que:

*[Handwritten notes and signatures in the left margin]*

*[Handwritten signatures at the bottom of the page]*



Hay antinomia entre la norma reglamentada y la norma reglamentaria.

La Vocal **Rosario Guerra** indicó que:

Hay que tener en cuenta lo que subyace a la visación municipal, que es tener un catastro ordenado, por cuanto ellos son los entes generadores de catastro, esa es la razón del legislador.

La Vocal **Mariella Aldana** refirió lo siguiente:

La razón de la modificación normativa (D.S. N° 001-2009-VIVIENDA) obedece a la defensa del Estado respecto de los bienes no inscritos y que no son de particulares, remitiéndose al artículo 505° del Código Procesal Civil, planos con coordenadas UTM y visación municipal.

El Vocal **Rolando Acosta** señaló que:

La idea es darle un mensaje a los notarios para que ellos sean responsables de sus declaraciones, por lo que la formalidad de los planos es la que el notario determine.

Luego del debate, la Presidenta del Tribunal sometió a votación las siguientes posiciones:

**Posición 1:** Sumilla propuesta por el Vocal Rolando Acosta:

**FORMALIDAD DE LOS PLANOS NECESARIOS PARA LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

*“Es de competencia y responsabilidad exclusiva del notario determinar si los planos que se presentan al Registro para inscribir los actos relacionados con los procedimientos no contenciosos de prescripción adquisitiva, títulos supletorios o saneamiento de características físicas tramitados por aquél, deben ser visados por autoridad municipal o autorizados por verificador técnico”.*

**Posición 2:** Sumilla propuesta por la Vocal Rosario Guerra:

**VISACIÓN DE PLANOS EN PROCEDIMIENTO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

*“Conforme al art. 39 inciso h) del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, modificado por Decreto Supremo N° 001-2009-VIVIENDA, los planos que deben presentarse al Registro para la anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio deben contener la visación municipal”.*

Luego de la votación se obtienen los siguientes resultados:

**Por la posición 1:** Hugo Echevarría, Fredy Silva, Mirtha Rivera, Walter Morgan, Luis Aliaga, Rolando Acosta, Jorge Tapia, Samuel Gálvez, Pedro Álamo y Gloria Salvatierra. **Total: 10 votos.**

**Por la posición 2:** Martha Silva, Rosario Guerra, Mariella Aldana, Elena Vásquez, Walter Poma y Raúl Delgado. **Total: 06 votos.**

Por lo tanto, la **posición 1** queda aprobada como **Acuerdo Plenario**.

El Vocal **Pedro Álamo** solicita que se deje constancia de lo siguiente:  
Hay una directiva que prohíbe analizar el fondo de los procedimientos notariales no contenciosos.

Siendo las 05:00 p.m. y no habiendo otro tema que tratar, se dio por concluida la sesión del día de hoy.

### **VIERNES 28 DE JUNIO DE 2012:**

En la ciudad de Lima, siendo las 8:00 de la mañana del día jueves 28 de junio de 2012, se reunió el Pleno Registral, bajo la modalidad presencial, con la participación de 13 vocales: Gloria Amparo Salvatierra Valdivia, quien actúa como Presidente, Pedro Álamo Hidalgo, quien actúa como Secretario Técnico, Rosario del Carmen Guerra Macedo, Samuel Hernán Gálvez Troncos, Nora Mariella Aldana Duran, Mirtha Rivera Bedregal, Walter Eduardo Morgan Plaza, Rolando Augusto Acosta Sánchez, Hugo Oswaldo Echevarría Arellano, Elena Rosa Vásquez Torres, Raúl Jimmy Delgado Nieto, Jorge Luis Tapia Palacios y Walter Juan Poma Morales.

**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 programados para el día de hoy.

**TEMA 6:** **¿Procede la inscripción de cláusulas resolutorias aún cuando éstas no han sido materia de rogatoria expresa?**

**Conclusión de Mesa 03 – Tema 03 (Diálogo con el Tribunal Registral - Arequipa 8 y 9 de junio de 2012).**

*“Corresponde aplicar el artículo III del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, el cual establece que la rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles, por tanto la calificación sólo se restringirá a los actos peticionados cuando el usuario se reserve de manera expresa los demás actos contenidos en el título, y siempre y cuando tales actos sean independientes. Ejemplo: Compra venta con clausula resolutoria.*

*Asimismo, se concluye que la cláusula resolutoria es un acto inscribible.”*

**Ponente:** Raúl Delgado Nieto.

**Posición contraria:**

**Resolución N° 688-2011-SUNARP-TR-A del 18/11/2011.**

Sumilla:

**DERECHOS REGISTRALES**



*"No procede liquidar el pago de derechos registrales por la inscripción de una cláusula resolutoria, a menos que el interesado haya requerido dicha inscripción en el formato de solicitud de inscripción del contrato respectivo".*

**Ponente:** Pedro Álamo Hidalgo.

### **Ponencia del Vocal Raúl Delgado:**

La cuestión que se planteó en el último conversatorio fue la siguiente:

¿Son inscribibles las cláusulas resolutorias expresas en los actos compraventa?

Con el fin de dilucidar esta interrogante empezaremos por analizar en qué consisten las cláusulas resolutorias.

Para Manuel de la Puente y Lavalle la cláusula resolutoria es una cláusula del contrato con prestaciones recíprocas en virtud de la cual se conviene que el contrato queda resuelto cuando una o cualquiera de las partes no ejecuta determinada prestación a su cargo. Es un elemento accidental del contrato, hay que pactarla para que exista.<sup>3</sup>

Por su parte nuestro código sustantivo contempla lo siguiente:

Artículo 1430.- *Puede convenirse expresamente que el contrato se resuelva cuando una de las partes no cumple determinada prestación a su cargo, establecida con toda precisión.*

*La resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria.*

La cláusula resolutoria expresa constituye pues un mecanismo resolutorio que ha sido diseñado para lograr la resolución de un contrato de manera expeditiva sin necesidad de recurrir a la vía judicial. Una vez que el perjudicado comunica a su contraparte que está haciendo uso de la referida cláusula, el contrato queda resuelto de pleno derecho.

Es aquí donde debemos recordar que los actos jurídicos pueden tener ciertos elementos accidentales que modifican sus efectos normales, tornándolos inciertos, limitándolos en el tiempo o limitando la ventaja económica del beneficiario de un acto de liberalidad. Dentro de estas modalidades se halla la condición que es entendida como el evento futuro e incierto (natural o humano), establecido arbitrariamente por la voluntad del agente, de cuya verificación se hace depender el surgimiento (condición suspensiva) o la cesación (**condición resolutoria**) de la eficacia de un acto jurídico.

Los requisitos básicos de esta modalidad son:

<sup>3</sup> DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. El contrato en general, Volumen XV. Segunda Parte, Tomo IV. Primera Edición, Fondo Editorial de la PUCP, Lima, 1993.

- i) La incertidumbre, pues el hecho del que se hace depender la eficacia del acto tiene que ser incierto, de realización insegura, pues no se sabe si la condición se cumplirá o no.
- ii) La futuridad, pues el hecho puesto como condición debe ser futuro.
- iii) Que sea establecida arbitrariamente, pues es pactada por las partes para limitar los efectos normales de su declaración de voluntad.

Como vemos, la cláusula resolutoria expresa, cumple con todos los requisitos señalados, pues si bien se le denomina "cláusula resolutoria", el contenido de la misma es una condición pactada por las partes, previniendo que el incumplimiento de alguna obligación específica acarrea la resolución del contrato. Ahora bien, teniendo claras estas ideas, es que procederemos a analizar lo establecido por nuestro ordenamiento jurídico en cuanto a los actos inscribibles. El marco general de inscripciones en los registros de bienes, y en especial del Registro de Propiedad Inmueble, está determinado por el inciso 1) del artículo 2019 del Código Civil, según el cual, se inscriben en dicho registro los actos o contratos que constituyen, declaren, transmitan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles. Y es que la publicidad jurídica registral no busca exteriorizar y dar a conocer cualquier evento o acontecimiento, sino sólo aquellos relevantes para el derecho en la medida que generan efectos jurídicos con trascendencia hacia terceros.

En otras palabras, se publican únicamente situaciones jurídicas que por naturaleza tienen vocación de oponibilidad (derechos reales, por ejemplo) para hacerlas conocidas a la generalidad de personas que no son parte en ellas. Esta lista siempre está abierta la posibilidad de inscribir otros actos que no están incluidos en el listado (no es numerus clausus); siempre y cuando signifiquen una modificación (o posibilidad de modificación) en la situación jurídico real del bien inscrito.

Ahora bien, el inciso 4 del mismo artículo, considera como acto inscribible el cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependen los efectos de los actos o contratos registrados a las que estén sujetos los actos registrados. En principio, ello excluiría como acto inscribible a la condición misma; sin embargo, una interpretación amplia sobre de la funcionalidad de esta norma y del Registro desde el punto de vista de su utilidad jurídica nos lleva a la conclusión que la condición resulta inscribible porque su cumplimiento implica una mutación de la situación jurídico real del bien inscrito, pues, de producirse, el acto no solamente involucraría a los contratantes sino eventualmente a terceros subadquirientes. Carecería de toda significación para un contratante ser adquirente de un derecho real sujeto a condición si es que ésta no se inscribe en el Registro, pues de cumplirse aquella no podría oponerla válidamente a un tercer subadquiriente que adquirió el derecho del titular registral.

Desde esta perspectiva, no solamente es inscribible en el Registro el cumplimiento total o parcial de las condiciones, sino también la condición misma de la cual se ha

hecho depender los efectos de un acto, (en este caso la cláusula resolutoria), con lo cual, indirectamente, ingresa al Registro todo el contenido contractual.

La inscripción de la cláusula resolutoria genera cognoscibilidad general, siendo posible su conocimiento por todos, y en tal medida es oponible frente a terceros. En este sentido, cualquier tercero que contrate respecto de un bien que tenga esa carga no podrá alegar que los eventuales efectos del cumplimiento de la cláusula no le afectan, pues al estar inscrita le es oponibles.

Consistiendo entonces nuestra conclusión en que efectivamente las cláusulas resolutorias son actos inscribibles es que correspondería aplicar en estos casos el **Principio de Rogación y de Titulación Auténtica el mismo que ha sido contemplado** por el artículo III del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, y establece que "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".

En el mismo sentido, el artículo 12 señala que la solicitud de inscripción debe contener entre otros datos los actos o derechos cuya inscripción se solicita y, en su caso, de los que el presentante formule reserva de conformidad con lo señalado en el artículo III del Título Preliminar del citado reglamento.

De acuerdo a las normas glosadas, se puede concluir que la rogatoria se encuentra contenida en el título presentado y no solo en la solicitud que se acompaña, siendo que para excluir de la calificación un acto inscribible debe estar expresamente consignado en el rubro pertinente formulario de solicitud de inscripción.

Resoluciones consultadas:

- 384-2009 -SUNARP-TR-A
- 291-2008-SUNARP-TR-T
- 709-2011-SUNARP-TR-A
- 710-2011-SUNARP-TR-A

**Ponencia del Vocal Pedro Álamo:**

### **FUTILIDAD DE LA INSCRIPCIÓN DE CLÁUSULA RESOLUTORIA**

¿Se justifica establecer como inscripción obligatoria la cláusula resolutoria en el Registro?

El art. 1430 del Código Civil, dispone:

*"Puede convenirse expresamente que el contrato se resuelva cuando una de las partes no cumple determinada prestación a su cargo, establecida con toda precisión.*

*La resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria".*

La resolución es el medio por el cual se extingue la relación jurídica creada por un contrato por causal sobreviniente a su celebración. La resolución puede invocarse judicialmente u operar extrajudicialmente. Los efectos de la resolución se encuentran determinados en el numeral 1372 del Código Civil<sup>4</sup>, pudiendo las partes pactar en contrario, es decir, que se trata de una norma dispositiva, de tal suerte que por ejemplo las partes contratantes podrían acordar que la resolución no opere retroactivamente al momento en que se produjo la causal, sino en momento distinto, como en la fecha de su celebración.

La ley civil establece que como consecuencia de la resolución las partes deberán restituirse las prestaciones en el estado en que se encontraban en la fecha en que se produjo la causal y si ello no fuera posible deberán reembolsarse en dinero el valor que tenían en dicho momento. Asimismo, señala que la resolución no perjudica los derechos adquiridos de buena fe.

Se ha efectuado la distinción en cuanto a los efectos retroactivos de la resolución dependiendo de si se trata de contratos de ejecución instantánea o contratos de ejecución continuada. Para aquellos la retroactividad de la resolución opera sin límites, según la ley o lo acordado por las partes, mientras que para estos la retroactividad solo opera en cuanto a las prestaciones que aún no han sido ejecutadas. Ejemplo de este último caso sería la resolución de un contrato de arrendamiento, donde no sería posible que el arrendatario restituya el uso del bien.

Con independencia del debate sobre si los efectos de la resolución son retroactivos o irretroactivos<sup>5</sup>, en lo que no existe discrepancia es en el hecho de que tanto la rescisión como la resolución no pueden perjudicar los derechos de

<sup>4</sup> La rescisión se declara judicialmente, pero los efectos de la sentencia se retrotraen al momento de la celebración del contrato.

La resolución se invoca judicial o extrajudicialmente. En ambos casos, los efectos de la sentencia se retrotraen al momento en que se produce la causal que la motiva.

Por razón de la resolución, las partes deben restituirse las prestaciones en el estado en que se encontraran al momento indicado en el párrafo anterior, y si ello no fuera posible deben reembolsarse en dinero el valor que tenían en dicho momento.

En los casos previstos en los dos primeros párrafos de este Artículo, cabe pacto en contrario. No se perjudican los derechos adquiridos de buena fe."

<sup>5</sup> Al efecto puede consultarse las opiniones de Manuel de la Puente y Lavalle, Carlos Cárdenas Quiroz, Max Arias Schreiber Pezet y Hugo Forno Flórez, entre otros autores.

terceros adquiridos de buena fe. Al respecto, reproducimos citas de algunos autores nacionales como Hugo Forno Flórez<sup>6</sup>, y Aníbal Torres Vásquez<sup>7</sup>.

<sup>6</sup> Forno Flórez, Hugo. El principio de la retroactividad. En: Diké. Portal de Información y Opinión Legal – Pontificia Universidad Católica del Perú, págs. 12-13.

*"(...) c) La retroactividad de la resolución y los terceros*

*Veamos finalmente el caso de los terceros. Para mantener la coherencia con el sistema seguido por el Código Civil de protección de los terceros de buena fe, y en definitiva la seguridad del tráfico jurídico que justifica tal sistema, la resolución deberá tener efecto retroactivo con alcance real relativo. Esto significa que la retroactividad operará entre las partes plenamente, y también frente a los terceros salvo aquellos que puedan considerarse de buena fe.*

*Es importante aclarar que la intangibilidad del tercero de buena fe es sólo un mecanismo de protección de tráfico y no una limitación intrínseca de la retroactividad, de modo que toda vez que la prestación no pueda ser restituida in natura por encontrarse en la esfera jurídica de un tercero de buena fe, deberá restituir su valor actual en dinero.*

*Entonces, si, en el ejemplo propuesto en el literal b) anterior el comprador, antes de la resolución hubiera dispuesto de las acciones vendidas o de las que recibió como dividendo, habría dos posibilidades; a saber: que el tercer adquirente haya procedido de mala fe; o, que haya procedido de buena fe. En el primer caso la resolución que extingue retroactivamente la relación entre comprador -incumplidor- y vendedor afectará necesariamente la adquisición del tercer adquirente, a quien no resulta ni lógico ni necesario proteger. Rige el principio: «resuelto el derecho del enajenante se resuelve el derecho del adquirente». Es claro que desaparecido el sustento jurídico en el cual descansaba el derecho del comprador y con él, el derecho mismo, no tiene la posibilidad de disponer de los bienes por lo que se extingue también la segunda enajenación. En el segundo caso la situación es diferente. Los mismos principios de seguridad en el tráfico que imponen la protección de los terceros de buena fe determinan que en este caso, la retroactividad sólo tenga efectos -llamados- obligatorios de modo que el tercero de buena fe no resultaría afectado y mantendría su adquisición. En este caso el comprador que no puede restituir los bienes en especie restituirá el valor que tengan al día en que tiene lugar la restitución.*

*Es importante tomar conciencia de que también en este caso la regulación general de las diversas hipótesis de resolución puede representar serias dificultades en la evaluación de los casos en que pueda considerarse de buena fe a los terceros. Por ejemplo, no es suficiente que en el caso de resolución por incumplimiento el tercer adquirente sepa -o esté en aptitud de saber- que el bien que está adquiriendo todavía no ha sido pagado. Como regla general debe en todo caso considerarse de mala fe al tercero a partir del momento en que toma conocimiento que se ha producido la causal resolutoria. Más específicamente, en el caso de resolución por incumplimiento, por ejemplo, cabría considerar de mala fe al tercero que conoce que el contratante no está o no estará presumiblemente en condición pagar el bien".*

<sup>7</sup> Torres Vásquez, Aníbal. Rescisión y Resolución del contrato. En: [www.ettorresvasquez.com.pe/pdf/RESCISION-Y-RESOLUCION.pdf](http://www.ettorresvasquez.com.pe/pdf/RESCISION-Y-RESOLUCION.pdf). "El último párrafo del art. 1372 prescribe que la rescisión y la resolución "No se perjudican los derechos adquiridos de buena fe". Los derechos adquiridos por terceros de buena fe, en el tiempo transcurrido entre la celebración y la resolución o rescisión del contrato, permanecen inalterables, sea que la adquisición se haya hecho a título oneroso o a título gratuito. Por ejemplo, si el comprador ha enajenado el bien a un tercero que lo adquiere a título oneroso o gratuito y de buena fe, resuelto el contrato del enajenante, el derecho del adquirente queda incólume. La resolución solamente afecta los derechos adquiridos por terceros de mala fe, único caso en que sigue rigiendo el principio romano que reza: *resolutio jure dantis resolvitur jus accipientis*, por el cual el subadquirente queda sin derecho si se resuelve el contrato de adquisición de su autor (el primer adquirente).

La retroactividad de la resolución entonces no afecta al tercero, salvo que este haya adquirido su derecho de mala fe.

Y la mala o buena fe del tercero no es un asunto que vaya a depender o no de la inscripción del pacto comisorio en el registro público, es decir, que ningún Juez, en los casos en los cuales se invoque judicialmente la resolución, va a tomar en cuenta la inscripción o no de la cláusula resolutoria, sino que para determinar los efectos retroactivos de la resolución evaluará si el tercero obró o no de buena fe, entendiendo como expresa Forno<sup>8</sup> que como regla general debe considerarse de mala fe al tercero a partir del momento en que tome conocimiento de que se ha producido la causal resolutoria.

Del mismo modo, en los casos en los que la resolución opere extrajudicialmente, se considerarán los efectos retroactivos de la resolución afectando de ser el caso solo al tercero que haya adquirido su derecho de mala fe.

La protección del tercero que adquiere de buena fe el derecho reside en la seguridad del tráfico jurídico de los bienes, esto es que se ha optado por favorecer la trasmisión de la propiedad de los bienes (seguridad dinámica), restringiendo los efectos resolutorios de la resolución en cuanto a los terceros a aquellos que hayan actuado de mala fe.

Pongamos un ejemplo de la inutilidad de la inscripción de la cláusula resolutoria: A vende a B un bien cuyo precio debe ser pagado en plazos. Se establece como cláusula resolutoria del contrato el no pago de cierto número de cuotas. B transfiere entretanto (por cualquier título, oneroso o gratuito) su derecho a C. Si se da el supuesto de incumplimiento del pago de las cuotas y el vendedor A quiere

---

*Por principio, el tercero adquirente a título oneroso y de buena fe no se ve perjudicado por la declaración de nulidad o de ineficacia relativa del contrato del otorgante. Adviértase que se requiere que concurren copulativamente la onerosidad y la buena fe para que el tercero adquirente o subadquirente esté protegido. Por ejemplo, la nulidad del contrato por simulación no puede ser opuesta a quien de buena fe y a título oneroso haya adquirido derechos del titular aparente (art. 194); la declaración de ineficacia del contrato vía acción pauliana no perjudica los derechos adquiridos a título oneroso por los terceros subadquirentes de buena fe (art. 197). En cambio, la rescisión y la resolución del contrato no perjudican los derechos de terceros adquirentes de buena fe, sea su adquisición a título oneroso o gratuito.*

*Sin embargo, rescindido o resuelto el contrato del enajenante (otorgante), el derecho del tercero adquirente sucumbe si hay otro tercero registral que ha adquirido el bien a título oneroso y de buena fe. Esto en aplicación del art. 2014 que prescribe: "El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro".*

*La rescisión y la resolución dejan sin efecto un contrato con prestaciones recíprocas; son invocadas por las partes; no operan de oficio por decisión del juez, salvo el caso previsto en la parte in fine del art. 1440, sobre resolución por sobrevenida excesiva onerosidad de la prestación; ambas no perjudican los derechos de terceros adquiridos de buena fe".*

<sup>8</sup> Op. cit. pág. 13.

resolver el contrato apelando a la cláusula resolutoria solo podrá dirigirse contra B para que le restituya el valor del bien enajenado, aun cuando conste inscrita en el registro la cláusula resolutoria. No podría dirigirse contra C, salvo que acredite judicialmente que se trata de un adquirente de mala fe.

Esto es que no puede ni debe confundirse la buena fe registral con la buena fe del adquirente de un bien cuyo transferente ve resuelta su adquisición como resultado de la ejecución de una cláusula resolutoria. Si bien con la inscripción de la cláusula resolutoria evitamos que los terceros a título oneroso se conviertan en terceros registrales, ello no implica que estos terceros sean considerados como adquirentes de mala fe a los efectos resolutorios.

El hecho de que conste inscrita la cláusula resolutoria no va a convertir necesariamente al adquirente en un tercero de mala fe, puesto que la evaluación de dicha circunstancia le compete exclusivamente al órgano jurisdiccional competente en debido proceso, no al registro. Cuando citando a Forno hemos indicado que la mala fe se produce en el momento en el cual el tercero toma conocimiento de que se ha producido la causal resolutoria, no queremos decir que basta con que aparezca publicada la cláusula resolutoria para entender que cualquier tercero que contrate con el titular registral del derecho de propiedad es un tercero de mala fe, esto no es así, porque la mala fe significa demostrar que el tercero en el ejemplo planteado sabía o estaba en aptitud de saber que el adquirente B no estaba en condiciones de pagar el saldo de precio.

Una primera conclusión de lo expuesto es que cuando los reglamentos registrales regulan la transmisión de la propiedad por la ejecución extrajudicial de una cláusula resolutoria, esta solo será posible de admitir cuando el bien no ha sido transferido (por cualquier título) a tercera persona, porque como hemos visto determinar si dicho adquirente es de buena o mala fe no va a depender de la inscripción de la cláusula resolutoria, sino de la probanza en sede judicial de dicha circunstancia.

No podemos dejar de mencionar que uno de los supuestos en los que podría estimarse sin duda alguna que el tercero adquirente es de mala fe, es cuando conste anotada en el Registro la demanda de resolución del contrato, esto es, que en virtud del principio de publicidad registral se presume sin admitir prueba en contrario el conocimiento del contenido de los asientos registrales, no pudiendo alegar el tercero adquirente buena fe en estos casos, sin embargo, la afectación de este con la resolución queda supeditada al contenido de la sentencia firme que así lo disponga.

Si la ley civil hubiera querido subordinar la afectación del tercero como consecuencia de la retroactividad de la resolución, a la previa inscripción de la cláusula resolutoria, lo hubiera establecido así, como en el caso del pacto de retroventa, donde expresamente se ha dispuesto su inscripción para ser oponible a terceros<sup>9</sup> (Art. 1591 del C.C.). Inferimos de ello que la inscripción de la cláusula

<sup>9</sup> Aquí no se trata de cautelar los derechos de los terceros adquirentes de buena fe, sino de establecer que los terceros se perjudicarán o no si se inscribe o no el pacto de retroventa en el

resolutoria constituiría un acto irrelevante para determinar si el tercero que ha contratado con el adquirente del bien va o no a ser afectado con la resolución. Hemos verificado que el criterio adoptado por el derecho común es la no afectación de los terceros adquirentes de buena fe para preservar el tráfico jurídico de los bienes y no solo en los supuestos de resolución por ejecución de una cláusula resolutoria, sino en los casos de ejecución judicial o extrajudicial de cualquier otro tipo de resolución, que no sea la resolución unilateral (extrajudicial) por ejercicio del pacto de retroventa.

No debe cometerse el mismo error del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios que dispone la inscripción en el rubro cargas y grávámenes del pacto de reversión (art. 74), puesto que la citada inscripción es totalmente irrelevante y nunca podrá ser oponible al tercero que ha contratado por cualquier título con el donatario. En este caso, es decir, cuando el donatario transfiere el bien donado a tercera persona (se entiende sin el asentimiento expreso del donante), de presentarse el supuesto en que consiste la cláusula de reversión, el donante solo podría requerir al donatario o sus herederos el valor de reposición del bien en aplicación extensiva del numeral 1635 del Código Civil<sup>10</sup>.

Por estas razones y consideraciones legales y jurídicas, creemos que la inscripción de la cláusula resolutoria que aparezca en los contratos con efectos traslativos que se presenten para ser inscritos en el Registro, no debería ser acogida apelando al expediente de la presunción de que la rogatoria comprende todos los actos inscribibles contenidos en el título, sino que de manera excepcional, siempre que así lo solicite expresamente el interesado y se trate de una causal de resolución amparada por derecho público, se produzca la referida inscripción.

En este sentido, consideramos acertada la doctrina que emana de la Resolución N° 688-2011-SUNARP-TR-A del 18 de noviembre de 2011.

A continuación, se sometió a **debate** el tema antes expuesto:

El Vocal **Rolando Acosta** intervino y señaló lo siguiente:

La posición del Vocal Pedro Álamo parece contradictoria, porque si la cláusula resolutoria no es inscribible no se debería inscribir así lo pida el presentante. Asimismo, señala que para proteger al tercero conviene inscribir la cláusula resolutoria.

Con la interpretación del referido se debería llegar a la conclusión de que la anotación de demanda tampoco se debe inscribir.

El Tribunal Constitucional, en su sentencia emitida en el Expediente N° 2767-2003-AA/TC en el que se discutía un tema de reversión en el que el Estado hizo

---

registro, respectivamente, es decir, se ha acordado la regla de que independientemente de la conducta del tercero adquirente (buena o mala fe civil), este será afectado con la resolución unilateral del contrato efectuada por el vendedor si se encontraba inscrito el pacto correspondiente.

<sup>10</sup> Invalidadada la donación se restituye al donante el bien donado, o su valor de reposición si el donatario lo hubiese enajenado o no pudiese ser restituido.



valer una cláusula resolutoria no inscrita afectando a un tercereo, decidió que se debía proteger al tercero, por cuanto la cláusula resolutoria no estaba inscrita, lo que lo convertía en tercero registral, con lo que se puede concluir que la inscripción sí puede enervar la buena fe.

El Vocal **Hugo Echevarría** manifestó que:

El Principio de Fe Pública Registral, establecido en el artículo 2014° del Código Civil, tiene efectos muy importantes en la transferencia de bienes, prácticamente hacen vulnerable al tercero, pero llevado a extremos puede generar situaciones injustas. Si bien el sistema protege al tercero, el sistema también debe brindar mecanismos para que se enerve la buena fe del tercero, por tanto, sí resulta inscribible la cláusula resolutoria para que no haya posibilidad de que los terceros se constituyan como terceros registrales.

El Vocal **Raúl Delgado** indicó que:

La inscripción de la cláusula resolutoria sí debería ser procedente en virtud de lo dispuesto en el artículo 2019 inciso 1) del Código Civil.

La **Presidenta del Tribunal Registral** manifestó lo siguiente:

Si es que la cláusula resolutoria es inscribible se debe determinar si es separable o no.

La Vocal **Mariella Aldana** indicó que:

Cuando se inscribe la cláusula resolutoria expresa y se resuelve el contrato todas las trasferencias posteriores quedan enervadas.

Si no se inscribe y se resuelve el contrato por incumplimiento y ya se transfirió no afecta al tercero adquirente.

El Vocal **Jorge Tapia** refirió que:

El artículo 13 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece que se pueden inscribir condiciones.

Siendo las 9:47 a.m., **se incorpora al Pleno el Vocal Fredy Silva.**

Luego del debate, la Presidenta del Tribunal sometió a **votación** las siguientes posiciones:

**Posición 1:** Sumilla propuesta por el Vocal Pedro Álamo

**DERECHOS REGISTRALES**

*"No procede liquidar el pago de derechos registrales por la inscripción de una cláusula resolutoria, a menos que el interesado haya requerido dicha inscripción en el formato de solicitud de inscripción del contrato respectivo".*

**Posición 2:** Sumilla propuesta por el Vocal Raúl Delgado

**INSCRIPCIÓN DE CLÁUSULA RESOLUTORIA**



*"Siendo la cláusula resolutoria expresa un acto inscribible, corresponde aplicar el artículo III primer párrafo in fine del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos."*

Luego de la votación se obtienen los siguientes resultados:

**Por la posición 1:** Pedro Álamo. **Total: 1 voto.**

**Por la posición 2:** Gloria Salvatierra, Elena Vásquez, Samuel Gálvez, Raúl Delgado, Jorge Tapia, Mirtha Rivera, Walter Poma, Rolando Acosta, Walter Morgan, Hugo Echevarría, Mariella Aldana, Fredy Silva y Rosario Guerra. **Total: 13 votos.**

Por lo tanto, la **posición 2** queda aprobada como **Acuerdo Plenario** con la siguiente sumilla:

### **INSCRIPCIÓN DE CLÁUSULA RESOLUTORIA**

*"Siendo la cláusula resolutoria expresa un acto inscribible, corresponde aplicar el artículo III primer párrafo in fine del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos."*

La Vocal **Elena Vásquez** solicitó que se deje constancia de lo siguiente:  
Que se revise el Precedente de Observancia Obligatoria sobre Reversión y la precisión de este (Plenos LXII y LXIII), a efectos de que se adecúen a lo señalado en la Sentencia del Tribunal Constitucional.

El Vocal **Samuel Gálvez** refirió que:  
Se debe establecer si la cláusula es o no separable. Considero que sólo se puede renunciar a la cláusula por Escritura Pública otorgada por el beneficiario de la cláusula.

La Vocal **Mirtha Rivera** indicó que:  
El beneficiado podría desistirse de la inscripción.

La Vocal **Rosario Guerra** refirió lo siguiente:  
La reserva debería constar en Escritura Pública.

La **Presidenta del Tribunal Registral** señaló que:  
Es ilógico pedir una Escritura Pública, porque en todo caso no se debió establecer la cláusula resolutoria.

La Vocal **Rosario Guerra** manifestó que:  
Mejor es decir que no son separables.

El Vocal **Walter Morgan** indicó lo siguiente:  
En el caso de la Hipoteca Legal no hay reserva, sólo renuncia.

Los Vocales llegaron a la **conclusión** de que la separabilidad de la cláusula debe ser analizada en cada caso concreto.

**TEMA 7: ¿Cuál es el documento idóneo para inscribir la constitución de un Comité, Junta o Comisión de Usuarios?**

**Conclusión de Mesa 04 – Tema 04 (Diálogo con el Tribunal Registral - Arequipa 8 y 9 de junio de 2012).**

*“Para la inscripción de la constitución de comités, juntas o comisión de usuarios de aguas, es necesario la presentación de escritura pública conforme se exige para la constitución de asociaciones regidas por el Código Civil y la Resolución N° 086-2009-SUNARP/SN. No resulta exigible la inscripción previa en el registro administrativo de la autoridad nacional de agua.*

*Para la inscripción de los consejos directivos igualmente debe observarse las formalidades previstas para las asociaciones en la Resolución N° 086-2009-SUNARP/SN”.*

**Resolución N° 2413-2011-SUNARP-TR-L del 29/12/2011.**

Sumilla:

**CONSTITUCIÓN DE COMITÉ DE USUARIOS**

*“Procede registrar los actos de personas jurídicas inscritas en registros administrativos, salvo prohibición legal expresa”.*

*“Constituye requisito para inscribir actos de personas jurídicas en registros que no integran el Sistema Nacional de los Registros Públicos, la aprobación previa por el otro ente, salvo norma expresa en contrario o que se trate de actos no registrables en aquellos registros”.*

**Ponente:** Samuel Gálvez Troncos.

**Ponencia del Vocal Samuel Gálvez:**

Al respecto, el problema para resolver la pregunta se suscita en primera instancia registral, no apareciendo resoluciones contradictorias en el Tribunal.

En la segunda instancia administrativa registral tenemos la Resolución N° 2413-2011-SUNARP-TR-L del 29/12/2011 relativa al tema en cuestión por lo que hacemos nuestros los argumentos allí expresados:

*“De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:*

*- Si constituye acto inscribible la constitución, bajo la forma de una asociación, de un comité de usuarios que tiene como finalidad programar y planificar el uso adecuado de los recursos hídricos.*

*- En caso de ser inscribible, ¿constituye requisito para su acceso al registro la acreditación de su reconocimiento previo mediante Resolución administrativa*



expedida por la Autoridad Nacional del Agua?

## VI. ANÁLISIS

1. De conformidad con lo prescrito por el artículo 2 inciso 13 de la Constitución Política del Perú que señala que toda persona tiene derecho a asociarse y a constituir fundaciones y diversas formas de organización jurídica sin fines de lucro, sin autorización previa y con arreglo a ley. Bajo este marco constitucional se solicita la inscripción de la asociación denominada: "Comité de Usuarios Lizani Pampa Condorquiña del Distrito de Rosaspata, Provincia de Huancané".

En el artículo 5 del estatuto de la asociación se señala que la finalidad de la asociación es evitar las cuestiones y litigios entre los diversos usuarios del agua que la misma utiliza.

Asimismo, el artículo 6 describe como objetivos:

A) Asumir la programación, planificación del uso de los recursos hídricos de su jurisdicción, en coordinación con los profesionales de la "Autoridad Nacional del Agua – Administración Local del Agua Huancané".

B) Fomentar la activa participación de sus integrantes en el desarrollo y uso racional de los recursos hídricos en concordancia con las disposiciones emanadas por los especialistas de la "Autoridad Nacional del Agua – Administración Local de Agua Huancané".

C) Apoyar, proponer, ejecutar estudios y obras, tendientes a la mejor utilización y desarrollo de los recursos hídricos, así como su implementación y mantenimiento de la infraestructura de riego.

D) Incentivar el desarrollo Agro Industrial y la exportación de los productos agrícolas, tendientes a lograr el mejoramiento socio – económico de los usuarios, efectuando las coordinaciones con organismos nacionales e internacionales.

E) Participar en la aplicación integral de la Ley General de Aguas y la ejecución de los planes de trabajo del "Comité de Usuarios Lizani Pampa Condorquiña".

F) Lograr la concertación de créditos de la banca privada, pública, nacional e internacional, pero sujeto a las disposiciones de la materia.

De lo antes descrito se advierte que la finalidad del comité es planificar el uso racional de los recursos hídricos en coordinación con la Autoridad Nacional del Agua.

2. Corresponde analizar si bajo el marco normativo de la Ley de Recursos Hídricos N° 29388 y su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 01-2010-AG, procede la constitución de un comité de usuarios con la finalidad descrita en el punto precedente bajo la forma de una asociación civil.

3. La Ley 29338 del 30/3/2009, Ley de Recursos Hídricos, tiene por finalidad regular el uso y gestión integrada del agua, la actuación del Estado y los particulares en dicha gestión. Lo cual comprende el agua superficial, subterránea,



continental y los bienes asociados a ésta. La gestión integrada de los recursos hídricos se sustenta en el aprovechamiento eficiente y su conservación, incentivando el desarrollo de una cultura de uso eficiente entre los usuarios y proveedores.

El artículo III del Título Preliminar recoge el Principio de Participación de la población y cultura del agua: "3.El Estado crea mecanismos para la participación de los usuarios y de la población organizada en la toma de decisiones que afectan el agua en cuanto a calidad, cantidad, oportunidad u otro atributo del recurso. Fomenta el fortalecimiento institucional y el desarrollo técnico de las organizaciones de usuarios de agua. (...)".

4. El artículo 66 de la Constitución Política del Perú, regula los recursos naturales, señalando: "Los recursos naturales, renovables y no renovables, son patrimonio de la Nación. El Estado es soberano en su aprovechamiento.

Por ley orgánica se fijan las condiciones de su utilización y de su otorgamiento a particulares. La concesión otorga a su titular un derecho real, sujeto a dicha norma legal".

En esta misma línea el artículo 2 de la Ley 29338 señala: "Artículo 2.- Dominio y uso público sobre el agua: El agua constituye patrimonio de la Nación. El dominio sobre ella es inalienable e imprescriptible. Es un bien de uso público y su administración solo puede ser otorgada y ejercida en armonía con el bien común, la protección ambiental y el interés de la Nación. No hay propiedad privada sobre el agua."

5. Sobre este contexto de lograr una gestión integrada de los recursos hídricos, la Ley 29338 crea el Sistema Nacional de Gestión de los Recursos Hídricos. El cual tiene como finalidad el aprovechamiento sostenible, la conservación y el incremento de los recursos hídricos, así como el cumplimiento de la política y estrategia nacional y el plan nacional de recursos hídricos en todos los niveles de gobierno y con la participación de los distintos usuarios del recurso.

El sistema lo integran:

- 1) La Autoridad Nacional del Agua;
- 2) Los Ministerios del Ambiente; de Agricultura; de Vivienda, Construcción y Saneamiento; de Salud; de la Producción; y de Energía y Minas;
- 3) Los gobiernos regionales y gobiernos locales a través de sus órganos competentes;
- 4) Las organizaciones de usuarios agrarios y no agrarios;
- 5) Las entidades operadoras de los sectores hidráulicos, de carácter sectorial y multisectorial;
- 6) Las comunidades campesinas y comunidades nativas; y

7) las entidades públicas vinculadas con la gestión de los recursos hídricos.

6. El artículo 26 de la Ley 29338 describe a las organizaciones de usuarios como las formas de organización de los usuarios que comparten una fuente superficial o subterránea y un sistema hidráulico común y que pueden ser comités, comisiones y juntas de usuarios.

Los comités de usuarios son el nivel mínimo de organización. Se integran a las comisiones de usuarios y estas a la vez a las juntas de usuarios.

Señala además que los usuarios que cuentan con sistemas de abastecimiento de agua propio pueden organizarse en asociaciones de nivel regional y nacional conforme a las disposiciones del Código Civil.

Los artículos antes descritos dan cuenta de manera general de las organizaciones civiles; es decir, en sus tres niveles: 1) Comités; 2) Comisiones y 3) Juntas de Usuarios; sin excluir a ninguno, por lo que debe entenderse que los tres podrán adoptar la forma de asociación civil.

A la fecha no existe reglamento aprobado de las Organizaciones de Usuarios de Agua que se haya expedido con la Ley 29338, manteniéndose en vigencia el Decreto Supremo N° 057-200-AG (Reglamento de Organización Administrativa del Agua); sin embargo considerando que éste fue expedido sobre el marco de la Ley 17752 – Ley General de Aguas -, existen disposiciones que han sido tácitamente derogadas por oposición con las normas vigentes.

Es así que con la legislación anterior solo se había previsto el reconocimiento de las Juntas de Usuarios y Comisiones de Regantes<sup>11</sup>. Esta situación ha sido modificada con la vigencia de la Ley 29338, donde se han previsto otras organizaciones de usuarios, como los comités y comisiones de usuarios.

7. El artículo 27 de la Ley 29338 precisa que las organizaciones de usuarios son asociaciones civiles que tienen por finalidad la participación organizada de los usuarios en la gestión multisectorial y uso sostenible de los recursos hídricos.

Asimismo, el artículo 16 del Reglamento de la Ley de Recursos Hídricos señala: "Las organizaciones de usuarios de agua agrarias y no agrarias son asociaciones civiles sin fines de lucro que se crean con la finalidad de participar en la gestión del uso sostenible de los recursos hídricos, en armonía con la Política y Estrategia Nacional de Recursos Hídricos y las disposiciones de la Autoridad Nacional del

<sup>11</sup> El artículo 4 del Decreto Supremo N° 057-2000-AG señala: "La Autoridad Local de Aguas reconocerá por Resolución Administrativas a las juntas de Usuarios y Comisiones de Regantes, las mismas que adquirirán personería jurídica con su inscripción en el Registro de Personas Jurídicas – Libro de Asociaciones de los Registros Públicos respectivos, siendo el Presidente de la Junta Directiva de la Junta de Usuarios y de las respectivas Comisiones de Regantes los representantes legales".

*[Handwritten notes and signatures on the left margin]*

*[Handwritten signatures and marks at the bottom of the page]*



Agua. Tienen representatividad en el Consejo Directivo de la Autoridad Nacional del Agua y en los Consejos de Recursos Hídricos de Cuenca”.

*El artículo 39.3 del Reglamento de la Ley 29338 señala que: “El Reglamento de las Organizaciones de Usuarios de Agua, aprobado por Decreto Supremo, establece las funciones y atribuciones de las organizaciones de usuarios (...)”. El reglamento aún no ha sido aprobado; pero mediante Resolución Jefatural N° 531-2011-ANA publicada en el diario oficial El Peruano el 18/8/2011 se dispuso la prepublicación por quince días del “Proyecto de Reglamento de Organizaciones de Usuarios de Agua”<sup>12</sup>. En este documento se señala que las organizaciones de usuarios, sin hacer distinción del nivel, adquieren personería jurídica con la inscripción en el Registro de Personas Jurídicas – Libro de Asociaciones, conforme a las disposiciones del Código Civil.*

*8. Ahora bien, el artículo 80 del Código Civil, define a la asociación como una organización estable de personas naturales o jurídicas o de ambas, que a través de una actividad común persigue un fin no lucrativo.*

*Vemos entonces que lo que caracteriza a la asociación es la persecución de un fin no lucrativo, es decir no se pretende la obtención de beneficio económicos directos, esto es la ganancia, en favor de sus miembros, sino por el contrario la realización de cualquier actividad que tenga una finalidad no lucrativa.*

*Estando a que el agua es definida como un bien escaso y a que la planificación del uso adecuado de este recurso, que es la finalidad del comité de usuarios, constituye una finalidad no lucrativa, podemos inferir que la constitución como asociación del comité de usuarios se realizó acorde con la normatividad correspondiente.*

*De lo antes expuesto podemos concluir que las organizaciones de usuarios – en sus tres niveles – se inscriben en el libro de asociaciones, con lo cual se desvirtúa lo señalado por el Registrador en su escuela de observación.*

*Por los fundamentos expuestos se revoca la observación formulada.*

*Corresponde en este estado del análisis determinar si para su acceso al registro debe requerirse su inscripción en el registro administrativo de la autoridad competente.*

*9. El artículo 27 de la Ley 29338 señala que la Autoridad Nacional lleva un registro de todas las organizaciones de usuarios establecidas conforme a ley.*

*En este mismo sentido, en el artículo 31 se indica que la Autoridad Nacional reconoce mediante resolución administrativa a las organizaciones de usuarios.*

<sup>12</sup>Ver: <http://www.ana.gob.pe/media/394989/reglamento%20de%20organizacion%20de%20usuarios.pdf> .  
Fecha de consulta: 26/06/2012.



Los artículos precitados dan cuenta de la existencia de un registro administrativo paralelo al registro jurídico administrado por la SUNARP.

Sobre el particular, el Tribunal Registral en sesión ordinaria del Pleno LXXX realizada los días 15 y 16 de diciembre de 2011 se adoptaron los siguientes acuerdos:

**PROCEDENCIA DE INSCRIPCIÓN DE PERSONAS JURÍDICAS INSCRITAS EN REGISTROS ADMINISTRATIVOS**

*"Procede registrar los actos de personas jurídicas inscritas en registros administrativos, salvo prohibición legal expresa".*

En el presente caso se advierte que no existe prohibición legal expresa que impida la registración del comité, por el contrario los artículos 26 y 27 de la Ley 29338 ha previsto su constitución bajo la forma de asociación.

10. La problemática que se presenta ante la existencia de registros paralelos: administrativos y jurídicos, es determinar si la inscripción en el primero es requisito para su acceso al segundo.

Como ya se ha señalado en el desarrollo de la presente resolución, no existe reglamento aprobado de las Organizaciones de Usuarios de Agua bajo la vigencia de la Ley 29338.

El Decreto Supremo N° 057-200-AG (Reglamento de Organización Administrativa del Agua); que fue expedido en el marco de la Ley 17752 – Ley General de Aguas -, regulaba que el acceso de dichas organizaciones al registro de personas jurídicas – libro de asociaciones -, requería la presentación de la resolución administrativa de reconocimiento y acta de aprobación de estatutos. Por lo que el reconocimiento era requisito para que la organización de usuarios acceda al registro jurídico. En el artículo 35 se indicaba que: "...Las Comisiones de Regantes y las Juntas de Usuarios son reconocidas por Resolución Administrativa de la Autoridad Local de Aguas, bajo responsabilidad, a más tardar el quinto día de la recepción de los siguientes documentos: acta de constitución, acta de nombramiento de sus primeros directivos, sus estatutos y acta de aprobación de los mismos". De la misma forma, el artículo 36 señalaba que las juntas directivas también debían ser reconocidas con la misma formalidad.

Los requisitos precitados no han sido recogidos en Ley 29338 ni en su reglamento.

En la sesión del Pleno LXXX también se adoptó el siguiente acuerdo:

**INSCRIPCIÓN PREVIA EN REGISTRO ADMINISTRATIVO**

*"Constituye requisito para inscribir actos de personas jurídicas en registros que no integran el Sistema Nacional de los Registros Públicos, la aprobación previa por el otro ente, salvo norma expresa en contrario o que se trate de actos no registrables en aquellos registros"*



*El acuerdo adoptado asumió el criterio que se requerirá la inscripción previa en el registro administrativo, salvo norma expresa en contrario o actos no registrables en el registro jurídico, para proceder a su inscripción en los registros jurídicos que integran el Sistema Nacional de los Registros Públicos. Por lo que corresponde a esta instancia determinar si en el presente caso existe norma en contrario.*

*Del análisis de la Ley 29338 y su reglamento se advierte que las organizaciones de usuarios se constituirán como asociaciones civiles sin fines de lucro, lo que implica el sometimiento a su normatividad especial (que determina la finalidad de creación de dichas personas jurídicas) pero además a las normas del Código Civil. Así, ambos cuerpos normativos deben confluir y regular el nacimiento, organización y funcionamiento de las organizaciones de usuarios.*

*En el caso en análisis, la ley y el reglamento prescriben que para la existencia jurídica de las organizaciones de usuarios se requerirá su constitución como asociación civil, por lo que estas disposiciones deben entenderse como norma expresa para concluir que para la inscripción en el registro jurídico (libro de asociaciones) no se requiere la inscripción previa en el registro administrativo. Esto además encuentra su correlato en el Texto Único de Procedimientos Administrativos de la Autoridad Nacional del Agua, donde se indica como requisitos para el reconocimiento de estas organizaciones que se acredite la inscripción registral de la constitución, aprobación de estatutos y nombramiento de junta directiva.*

*La tesis argumentada además es ratificada en el "Proyecto del Reglamento de las Organizaciones de Usuarios" donde se indica: "Artículo 8.- Personería Jurídica de la organización de usuarios: 8.1 La Organización de Usuarios, adquieren su personería jurídica, con la inscripción en el Registro de Personas Jurídicas – Libro de Asociaciones, conforme a las disposiciones del Código Civil. (...) Artículo 9: Reconocimiento de las organizaciones de usuarios de agua. 9.1 La Administración Local de Agua por el solo mérito de la inscripción registral, expedirá la Resolución Administrativa de reconocimiento de la organización de usuarios y dispondrá su inscripción en el Registro Nacional de Organizaciones de Usuarios".*

*Por lo que la respuesta a la segunda pregunta a dilucidar es que no resulta necesaria la inscripción previa del comité de usuarios del agua en el Registro Administrativo de la Autoridad Nacional del Agua.*

*11. Si bien se ha concluido que no es requisito, para la inscripción en el libro de asociaciones, el reconocimiento previo de la organización de usuarios por la Autoridad Nacional del Agua, cabe preguntarnos cuáles serían los alcances de la calificación respecto al presupuesto legal para la existencia de estas organizaciones<sup>13</sup>; es decir, que los usuarios compartan una fuente superficial, subterránea, aguas de filtración y un sistema hidráulico común.*

<sup>13</sup> Artículo 26 de la Ley 29338.

*[Handwritten notes and signatures on the left margin]*

*[Handwritten signatures and marks at the bottom of the page]*

Al respecto debemos precisar que los usuarios de agua que comparten los recursos antes descritos son los que requerirán los servicios que prestan las juntas, comisiones o comités de usuarios<sup>14</sup>, quienes además los representarán ante la Autoridad Nacional del Agua.

Por ello, considerando que estas organizaciones de usuarios conforman el Sistema Nacional de Gestión de Recursos Hídricos, podemos deducir que no pueden existir dos organizaciones de usuarios por la misma fuente de agua o sistema hidráulico, circunstancia cuyo pronunciamiento corresponde a la Autoridad Nacional del Agua. Admitir la tesis contraria – que puedan existir varias organizaciones de usuarios sobre la misma jurisdicción - implicaría la coexistencia de multiplicidad de representantes para el mismo grupo de usuarios. Sin embargo en el presente caso, al no existir norma expresa que permita solicitar se acredite la inexistencia de una organización similar con jurisdicción sobre los mismos recursos, y en aplicación de lo prescrito por el artículo 33 literal b.1 del Reglamento General de los Registros Públicos, no resulta procedente en esta instancia su requerimiento”.

Dicho esto, acogemos la conclusión que se llegó en la Mesa N° 4 (Diálogo con el Tribunal Registral):

### **Inscripción de Comités, Juntas o Comisión de Usuarios y Consejos Directivos**

“Para la inscripción de la constitución de comités, juntas o comisión de usuarios de aguas, es necesario la presentación de escritura pública conforme se exige para la constitución de asociaciones regidas por el Código Civil y la Resolución N° 086-2009-SUNARP/SN. No resulta exigible la inscripción previa en el registro administrativo de la autoridad nacional de agua.

Para la inscripción de los consejos directivos igualmente debe observarse las formalidades previstas para las asociaciones en la Resolución N° 086-2009-SUNARP/SN”.

A continuación, se sometió a **debate** el tema antes expuesto:

El Vocal **Raúl Delgado** intervino e indicó lo siguiente:

<sup>14</sup> Artículo 39.- Usuarios de agua Integrantes de las organizaciones de usuarios de agua

39.1 Son usuarios de agua que comparten una fuente superficial o subterránea y un sistema hidráulico común, aquellos titulares de derechos de uso de agua que para el abastecimiento del agua requieren de los servicios que prestan las juntas, comisiones o comités de usuarios.

39.2 Son usuarios de agua, con sistemas de abastecimiento de agua propios, aquellos titulares de derechos de uso de agua que se abastecen directamente de agua de una fuente natural; se integran a organizaciones de usuarios con el objeto de participar en la gestión multisectorial y uso sostenible de los recursos hídricos.

Este tema lo hemos visto reiteradamente en Arequipa, en donde se ha señalado que, según la Ley N° 29338 y su Reglamento, los Comités tienen el carácter de Asociaciones, por lo que deben constituirse como personas jurídicas.

La Vocal **Mariella Aldana** señaló que:

Si no existe ningún control estatal, ¿Cómo podemos asegurar que sólo hay un comité en cada cuenca?

Los Vocales llegaron a la **conclusión** que la pregunta de la ponencia ha sido respondida con la reiterada jurisprudencia del Tribunal Registral.

**TEMA 8: Alcances de la representación del Gerente ¿Es necesario que en cada junta general se otorgue facultades al gerente para suscribir las escritura públicas a que diere lugar?**

**Conclusión de Mesa 01 – Tema 03 (Diálogo con el Tribunal Registral - Arequipa 8 y 9 de junio de 2012).**

*“Cuando el acto esté relacionado al objeto de la sociedad, no será necesario acuerdo alguno, siempre que estatutariamente no exista disposición en contrario. Sin embargo, si el acto no está relacionado al objeto social y el gerente no cuente con facultades expresas, entonces si será necesario el otorgamiento de facultades.*

*Se debe determinar en un Pleno Registral si el gerente tiene todas las facultades.”*

**Resolución N° 1356-2009-SUNARP-TR-L del 31/08/2009.**

Sumilla:

**FACULTADES DEL GERENTE**

*“Si no existen limitaciones a la facultad del gerente, debe considerarse que éste podrá celebrar actos de adquisición o disposición, siempre que se trate de actos ordinarios correspondientes al objeto social.”*

**Ponente:** Mirtha Rivera Bedregal.

**Resolución contradictoria:**

**Resolución N° 040-2007-SUNARP-TR-L del 19/01/2007.**

Sumilla:

**FACULTADES DEL GERENTE GENERAL**

*“Salvo disposición distinta del estatuto o acuerdo expreso de la junta general o del directorio, el Gerente General se encuentra facultado para realizar todo tipo de actos, inclusive los de cancelación de gravámenes.”*

**Ponente:** Elena Vásquez Torres.

**Ponencia de la Vocal Mirtha Rivera:**

1. En el Primer Pleno del Tribunal Registral, se aprobó como precedente de observancia obligatoria el siguiente criterio:

“Excepto los asuntos que la ley y el estatuto atribuyan a la junta general u otro órgano o excluyan expresamente de la competencia del Directorio, dicho órgano social se encuentra facultado para realizar todo tipo de actos, inclusive los de disposición”.

Dicho precedente está referido a las facultades del directorio. En el caso de las facultades del gerente, la Ley General de Sociedades las restringe, no las regula de la misma manera que las del directorio.

2. El gerente tiene una doble función, por un lado de ejecutor en la gestión del negocio y por el otro, la representación de la sociedad ante los distintos agentes que participan en el mercado.

El gerente general de una sociedad al ser un órgano de administración social, goza de las facultades de administración ordinaria de ésta, las mismas que son establecidas por el estatuto de la empresa y o por la Ley General de Sociedades. Así los incisos 1 y 2 del artículo 188 de la Ley General de Sociedades establecen que salvo disposición distinta del estatuto o acuerdo expreso de la Junta General de Accionistas o del Directorio son atribuciones del gerente celebrar y ejecutar los actos y contratos ordinarios correspondientes al objeto social, salvo disposición distinta del estatuto o acuerdo expreso de la junta general o del directorio.

3. La facultad de administración, entendida esta como administración comercial, es la principal función de la gerencia y es la indispensable para la marcha de cualquier sociedad, pero administración de la sociedad no es equivalente a actos de administración. Así, si no existen limitaciones a las facultades del gerente, debe considerarse que éste podrá celebrar actos de adquisición o de disposición siempre que se trate de actos ordinarios correspondientes al objeto social, siendo que el objeto social define el ámbito de actuación de los representantes de la sociedad, por lo que la actuación fuera de ese ámbito va a ser de responsabilidad de dichos representantes.

En relación a la facultad de celebrar y ejecutar actos y contratos ordinarios correspondientes al objeto social, debemos tener en cuenta que para determinar que es un acto o un contrato ordinario es necesario ver lo que el propio estatuto de la persona jurídica establece, ya que la calificación de actos o contratos ordinarios se halla relacionada con el objeto social de la empresa.

Siendo que el objeto social de una empresa, es la razón misma por la que la sociedad se constituye, es la razón por la cual los socios deciden participar en la sociedad, aportar capitales y asumir riesgos.

Existe por lo tanto un límite general de actuación del gerente, el mismo que viene dado por el objeto social de la empresa. Fuera de los límites establecidos, se requiere facultades especiales otorgadas de manera expresa y específica.



4. Asimismo, se debe tener en cuenta lo dispuesto por el artículo 26 del Reglamento de Registro de Sociedades que establece que no se inscribirá el pacto social ni sus modificaciones, cuando el objeto social o parte del mismo contenga expresiones genéricas que no lo identifique inequívocamente.

En tal sentido, la exigencia de la norma registral en publicitar cual es el objeto social de manera clara y expresa es con la finalidad de poder evaluar que cualquier acto posterior cuya inscripción se solicite, se encuentre relacionado o vinculado con el objeto social de la sociedad.

5. Por lo tanto, se va a requerir la autorización de la Junta General de Accionistas o del Directorio para que el gerente general pueda celebrar actos que no se encuentran dentro de los actos ordinarios correspondientes al objeto social, siendo que es común que no se incluya todo el detalle y que se señalan aspectos básicos, así se presume razonablemente que si existe una autorización para celebrar un acto determinado se esta facultando al gerente para negociar y pactar términos y condiciones accesorias o vinculadas.

**Ponencia de la Vocal Elena Vásquez:**

**FACULTADES DEL GERENTE GENERAL DE LAS SOCIEDADES EN ACTOS REFERIDOS A LOS REGISTROS DE BIENES**

Se propone discutir el tema de la ejecución de las facultades del Gerente General en los registros de bienes.

Se propone aprobar el siguiente precedente de observancia obligatoria:

**FACULTADES DEL GERENTE GENERAL**

*"El Gerente General de una sociedad se encuentra facultado para realizar todo tipo de actos y contratos, debiendo evaluarse en la calificación registral si sus atribuciones fueron restringidas o ampliadas por el estatuto o acuerdo de la junta general o del directorio, no estando en las facultades del Registrador calificar si dicho acto es ordinario o extraordinario, esto es un asunto que compete únicamente a la sociedad y a los socios."*

Son fundamentos de dicha propuesta los siguientes:

1. Los Registradores exigen poderes específicos para transferir inmuebles, declarar fábricas, cancelar hipotecas, entre otros, a los gerentes generales de sociedades. Por ello, se preguntan, si es necesario que la junta general otorgue de manera expresa facultades al gerente general para poder inscribir las escrituras públicas a que diera lugar, como lo plantearon en el evento Diálogos con el Tribunal Registral, desarrollado en la ciudad de Arequipa.
2. En la mesa de trabajo N° 1 se llegó al siguiente acuerdo:  
*"Cuando el acto esté relacionado al objeto de la sociedad, no será necesario acuerdo alguno, siempre que estatutariamente no exista disposición en*

Handwritten signatures and marks on the left margin.

Handwritten signature at the bottom right.



*contrario. Sin embargo, si el acto no está relacionado al objeto social y el gerente no cuente con facultades expresas, entonces si será necesario el otorgamiento de facultades”.*

Conforme a lo planteado por la mesa de trabajo se insiste en que el Registrador evalúe si el acto está o no relacionado con el objeto social. Nosotros proponemos alejarnos de este criterio, tal como ya fue planteado como uno de los fundamentos del precedente de observancia obligatoria sobre las facultades del directorio.

3. Algunas consideraciones que deben tenerse en cuenta. Las atribuciones del gerente general se encuentran normadas en la Ley general de Sociedades y en su estatuto, no cabe, por lo tanto, aplicar supletoriamente el Código Civil.
4. La intervención de un representante de una sociedad en calidad de gerente general merece un distinto análisis al del Derecho Civil.

La Ley General de Sociedades ha previsto en el artículo 152 que la administración de la sociedad está a cargo del directorio y de uno o más gerentes. La administración de la sociedad está referida a la administración comercial o empresarial, no está referida a los actos de administración que se usa en el derecho civil. La administración de la sociedad comprende la realización, en principio, de todo tipo de actos, ya sea de administración o de disposición.

Por ello los registradores incurren en error cuando señalan que el gerente general sólo puede realizar actos de administración y no de disposición, exigiendo que la sociedad le faculte expresamente para la realización de estos actos.

5. Ahora bien, los alcances de las facultades del gerente se encuentran regulados en el artículo 188 de la Ley general de Sociedades.
6. Así, en la calificación de actos en los Registros de bienes realizados por el Gerente General de una sociedad, debe tenerse en cuenta lo siguiente:
  1. Verificarse las atribuciones del gerente en el estatuto, en su nombramiento o en un acto posterior, esto último derivados de acuerdos expresos de la junta general o del directorio.
  2. De no existir estas atribuciones especiales, si no se dice nada al respecto, se presume que el gerente general tiene las facultades previstas en los incisos 1 al 6 del artículo 188 de la Ley general de Sociedades.
7. Para el asunto que nos ocupa, interesa la atribución establecida en el inciso 1 del artículo 188 de la LGS.

*"Inciso 1) Celebrar y ejecutar los actos y contratos ordinarios correspondientes a su objeto social".*

Con relación a este tema, debe considerarse que la jurisprudencia registral ha establecido reiteradamente que forma parte del objeto social los actos relacionados que coadyuvan a la realización de sus fines, aunque no estén expresamente indicados en el pacto social o en el estatuto. Estos actos son innumerables, no se requiere que se encuentre expresamente indicados. Resulta imposible que el Registrador califique si el acto coadyuva o no a los fines societarios, puesto que esto implicaría evaluar si las decisiones del gerente son adecuadas para la gestión social. Esta evaluación no le compete, además, no cuenta con la información necesaria para poder pronunciarse al respecto. No olvidemos que el objeto social es relevante para los socios, no lo es para quienes contratan con la sociedad, En la calificación de los actos que realiza el gerente general son relevantes los intereses del tercero y no los intereses de los socios.

En consecuencia no es materia de calificación si el acto o contrato está o no dentro del objeto social. Tampoco podrán observarse la inscripción de actos otorgados por el gerente general referidos a la adquisición o disposición de bienes de la sociedad, argumentando que no se encuentran expresamente previstos dentro del objeto social.

En esta línea, no sólo debe admitirse actos de transferencia realizados por el gerente general de una inmobiliaria, sino también actos de transferencia realizados por el gerente general de sociedades que tengan un distinto objeto social, porque no será posible evaluar en sede registral si dicho acto coadyuva o no al objeto social. Lo que deberá verificarse es si el gerente tiene atribuciones restringidas o ampliadas en el estatuto o en acuerdos de la junta general o del directorio.

De otro lado en el inciso 1 del artículo 188 se hace referencia a los actos y contratos ordinarios. Sin embargo, esto no debe llevar a concluir a los registradores, que los actos extraordinarios del gerente no deben ser admitidos en el Registro, pues la evaluación de si un acto es ordinario o extraordinario no cabe hacerla en sede registral. El gerente tiene facultades de gestión y representación ordinarias, pero estas facultades pueden ser restringidas o ampliadas por el estatuto o por un acuerdo de junta general o del directorio. Las restricciones que se establezcan operan entre la sociedad y el gerente general, siendo que éste incurrirá en responsabilidad si se excede, siendo oponible a los terceros estos excesos. Si la ampliación de las facultades se realizara extralimitando el objeto social, los actos y contratos, así celebrados obligarán a la sociedad frente al tercero de buena fe.<sup>15</sup>

<sup>15</sup> Manual Societario, Economía y finanzas S. R. L., p. 321.



8. El criterio aquí expuesto se ha desarrollado en las Resoluciones:

- N° 481.2006-SUNARP-TR-L: Facultades del gerente general para declarar una fábrica de la sociedad.
- N° 776-2006-SUNARP-TR-Ly 021-2007-SUNARP-TR-L: Facultades del gerente general para adquirir un vehículo.
- N° 040-2007-SUNARP-TR-L: Facultades del gerente general para cancelar una garantía hipotecaria.

A continuación, se sometió a **debate** el tema antes expuesto:

El Vocal **Rolando Acosta** intervino y señaló lo siguiente:

Ya hay argumentos que están a favor de la posición de Elena.

La Vocal **Mariella Aldana** manifestó que:

El Gerente General no tiene las mismas facultades del Directorio, sólo tiene facultades para efectuar actos ordinarios, pero esos actos ordinarios no pueden ser evaluados por el Registro, sino por la propia Junta, los accionistas y en última instancia el Poder Judicial.

Si el estatuto establece limitaciones, el Registro sí debería evaluar si el acto está o no dentro de esas limitaciones.

La Vocal **Mariella Aldana** propone la siguiente sumilla:

**FACULTADES DEL GERENTE GENERAL**

*"Excepto los asuntos que la ley o el estatuto atribuyan a la junta general u otro órgano o excluyan expresamente de la competencia del gerente general, este órgano se encuentra facultado para realizar todo tipo de actos de administración y disposición. No es materia de calificación registral si el acto realizado por el gerente general es ordinario o extraordinario, o si se encuentra o no dentro del objeto social".*

El Vocal **Fredy Silva**, está de acuerdo con el criterio, pero modifica la sumilla en el siguiente sentido:

**FACULTADES DEL GERENTE GENERAL**

*"El gerente general se encuentra facultado para realizar todo tipo de actos de administración y disposición, con excepción de los asuntos que la ley, el estatuto o acuerdos de la junta general o directorio atribuyan a la junta general u otro órgano o excluyan expresamente de su competencia. No es materia de calificación registral si el acto realizado por el gerente general es ordinario o extraordinario, o si se encuentra o no dentro del objeto social".*

Luego del debate, la Presidenta del Tribunal sometió a **votación** la sumilla propuesta por el Vocal **Fredy Silva**, la cual fue aprobada por **unanimidad**.

Por lo tanto, la sumilla propuesta por el Vocal **Fredy Silva** queda aprobada como

**Precedente de Observancia Obligatoria:**

**FACULTADES DEL GERENTE GENERAL**





*"El gerente general se encuentra facultado para realizar todo tipo de actos de administración y disposición, con excepción de los asuntos que la ley, el estatuto o acuerdos de la junta general o directorio atribuyan a la junta general u otro órgano o excluyan expresamente de su competencia. No es materia de calificación registral si el acto realizado por el gerente general es ordinario o extraordinario, o si se encuentra o no dentro del objeto social".*

Criterio sustentando en las Resoluciones N° 040-2007-SUNARP-TR-L, N° 481-2006-SUNARP-TR-L, N° 776-2006-SUNARP-TR-L, N° 021-2007-SUNARP-TR-L, N° 1814-2010-SUNARP-TR-L y N° 1169-2009-SUNARP-TR-L.

**TEMA 9:** ¿Se deben calificar los fundamentos de la municipalidad para disponer la independización de un predio que considera ubicado en zona de expansión urbana en secciones menores a una hectárea?

**Conclusión de Mesa 05 – Tema 02 (Diálogo con el Tribunal Registral - Arequipa 8 y 9 de junio de 2012).**

*"Son actos administrativos que no se deben calificar."*

**Resolución N° 228-2012-SUNARP-TR-L del 10/02/2012.**

Sumilla:

**CALIFICACIÓN DE RESOLUCIÓN MUNICIPAL QUE DISPONE LA INDEPENDIZACIÓN DE UN PREDIO**

*"No será objeto de calificación registral los fundamentos de la municipalidad para disponer la independización de un predio que considera ubicado en zona de expansión urbana, en secciones menores a una hectárea; siendo que el Registrador solamente evaluará la forma externa del título y su adecuación con los antecedentes registrales."*

**Ponente:** Jorge Tapia Palacios.

**Ver Resolución N° 670-2011-SUNARP-TR-A del 15/11/2011.**

Sumilla:

**PARCELACIÓN DE PREDIO RÚSTICO**

*"Para admitir la inscripción de la parcelación de un predio rústico situado en área urbana o de expansión urbana, se requiere como título la presentación de los documentos a que se refiere el art. 28.2 del D.S. N° 024-2008-VIVIENDA, debiendo tener las parcelas resultantes el área que se indica en el art. 5 del Título II – Habilitaciones Urbana, del Reglamento Nacional de Edificaciones".*

**Ponencia del Vocal Jorge Tapia:**

**¿SE DEBEN CALIFICAR LOS FUNDAMENTOS DE LA MUNICIPALIDAD PARA DISPONER LA INDEPENDIZACIÓN DE UN PREDIO QUE CONSIDERA UBICADO EN ZONA DE EXPANSIÓN URBANA EN SECCIONES MENORES A UNA HECTÁREA?**

Con ocasión del evento Diálogo con el Tribunal Registral llevado a cabo en la ciudad de Arequipa, se debatió si debería ser objeto de calificación registral la aprobación por parte de la Municipalidad respectiva de la independización de un predio rústico para posterior habilitación urbana, en un área menor a una hectárea, por cuanto existían resoluciones discrepantes referidas a dicho tema.

La V Sala del Tribunal Registral en la Resolución N° 670-2011-SUNARP-TR-A del 15.11.2011 resolvió señalando que las parcelas resultantes deberían tener como área no menos de una hectárea. Los argumentos esgrimidos en dicha Resolución fueron los siguientes:

“El art. 5 del Título II – Habilitaciones Urbanas, del Reglamento Nacional de Edificaciones, establece que *“la independización de terrenos rústicos, o parcelaciones, que se ejecuten en áreas urbanas o de expansión urbana, deberán tener parcelas superiores a 1 (una) hectárea”*. Esto es que el trámite para la parcelación de predios rústicos que se inicie ante las Municipalidades del país, se deberá tener en cuenta o aplicar de manera concordante esta norma del Reglamento Nacional de Edificaciones, que es una norma de carácter imperativo (obligatoria), para todas aquellos que quieran solicitar la parcelación de predios rurales. En este sentido, el numeral 2 del Título I – Generalidades, del acotado reglamento, señala: *“El Reglamento Nacional de Edificaciones es de aplicación obligatoria para quienes desarrollen procesos de habilitación urbana y edificación en el ámbito nacional, cuyo resultado es de carácter permanente, público o privado”*.

No cabe la posibilidad de interpretar que existen trámites de parcelaciones de predios rurales de manera independiente del proceso de habilitación urbana, para sostener que no resulta aplicable el Reglamento Nacional de Edificaciones. Se entiende que las parcelaciones forman parte o podrían constituir un trámite previo a un proceso de habilitación urbana. Por ello, el capítulo pertinente del D.S. N° 024-2008-VIVIENDA, que contiene los numerales sobre el trámite de parcelaciones, se llama “Procedimientos Previos y Complementarios a la Habilitación Urbana”.

Por tanto, se determinó que la Resolución Municipal que aprobó la parcelación del predio en sublotos inferiores a una hectárea, incumplía lo establecido por el Reglamento Nacional de Edificaciones.

Ahora, si bien en el evento Diálogo con el Tribunal se consideró a la Resolución N° 2106-2011-SUNARP-TR-L, como aquella que contenía un criterio discrepante con la Resolución emitida por la Sala de Arequipa, lo que no fue así pues no había pronunciamiento expreso sobre el tema, las Resoluciones N° 228-2012-SUNARP-TR-L y N° 209-2009-SUNARP-TR-T si se pronuncian respecto de la independización de un predio rústico como acto previo a su habilitación, señalando que no debe ser objeto de calificación los fundamentos de la Municipalidad para autorizar la independización de un predio ubicado en zona de expansión urbana, en secciones menores a una hectárea.



Los argumentos empleados en dichas resoluciones, están en el sentido que los actos administrativos, dada su condición de actos emitidos por razón de interés público, se presumen válidos y producen todos sus efectos mientras no se declare su nulidad mediante los medios previstos por la Ley. En ese sentido, en virtud del principio de presunción de validez del acto administrativo, en tanto su nulidad no sea declarada por la misma administración o por el Poder Judicial, existe la presunción de la regularidad del procedimiento, conforme a los artículos 3<sup>16</sup> y 9<sup>17</sup> de la Ley del Procedimiento Administrativo General.

Se señala también, que los actos administrativos están sujetos en su calificación a las mismas restricciones que las resoluciones judiciales. En este orden, no son materia de examen registral los fundamentos de hecho o derecho que hubiera tenido la Municipalidad para disponer la subdivisión de un predio que se considera ubicado en zona de expansión urbana en secciones menores a una hectárea. El examen legal de las condiciones para obtener la independización corresponde al ente edil y no a los funcionarios registrales, quienes en todo caso sólo pueden evaluar la forma externa del título y su adecuación con los antecedentes registrales.

Efectuado el debate, se concluyó en la mesa (5) que dentro del ámbito de la calificación registral no compete verificar que las secciones tengan más de una hectárea en el caso de parcelación de un predio rústico sin cambio de uso aprobado o autorizado por la municipalidad, considerando que la validez de los actos administrativos no pueden ser cuestionados en sede registral.

<sup>16</sup> Artículo 3.- Requisitos de validez de los actos administrativos

Son requisitos de validez de los actos administrativos:

1. Competencia.- Ser emitido por el órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado y en caso de órganos colegiados, cumpliendo los requisitos de sesión, quórum y deliberación indispensables para su emisión.
2. Objeto o contenido.- Los actos administrativos deben expresar su respectivo objeto, de tal modo que pueda determinarse inequívocamente sus efectos jurídicos. Su contenido se ajustará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico, debiendo ser lícito, preciso, posible física y jurídicamente, y comprender las cuestiones surgidas de la motivación.
3. Finalidad Pública.- Adecuarse a las finalidades de interés público asumidas por las normas que otorgan las facultades al órgano emisor, sin que pueda habilitársele a perseguir mediante el acto, aun encubiertamente, alguna finalidad sea personal de la propia autoridad, a favor de un tercero, u otra finalidad pública distinta a la prevista en la ley. La ausencia de normas que indique los fines de una facultad no genera discrecionalidad.
4. Motivación.- El acto administrativo debe estar debidamente motivado en proporción al contenido y conforme al ordenamiento jurídico.
5. Procedimiento regular.- Antes de su emisión, el acto debe ser conformado mediante el cumplimiento del procedimiento administrativo previsto para su generación.

<sup>17</sup> Artículo 9.- Presunción de validez

Todo acto administrativo se considera válido en tanto su pretendida nulidad no sea declarada por autoridad administrativa o jurisdiccional, según corresponda.



Conclusión con la que se concuerda y con los argumentos esgrimidos en las resoluciones antes citadas, proponiéndose para tal efecto la siguiente sumilla:

**“No será objeto de calificación registral los fundamentos de la municipalidad para aprobar la independización de un predio rústico en secciones menores a una hectárea como acto previo a la habilitación urbana, en virtud de la presunción de validez de la que gozan los actos administrativos”**

A continuación, se sometió a **debate** el tema antes expuesto:

El Vocal **Pedro Álamo** intervino y señaló lo siguiente:

Los efectos de la presunción de validez del acto administrativo han sido copiados de la legislación española, pero allí sí se califica si el acto administrativo incurre o no en nulidad manifiesta.

No hay diferencia esencial entre la nulidad de acto jurídico y del acto administrativo, entonces por qué no se podría tachar un acto administrativo que incurre en un vicio de nulidad manifiesta (Violación de la Constitución o de la Ley). Si asumimos la posición de la mesa, estaríamos admitiendo la violación de una norma, en contravención del Principio de Legalidad.

El Vocal **Rolando Acosta** manifestó que:

No compartimos la posición del Vocal Pedro Álamo, porque sí existe una diferencia entre acto jurídico y acto administrativo, la cual radica en que la actividad del Estado necesita legitimarse frente a todos para que no sea cuestionada por cualquiera, por ello es que se ha establecido la presunción prevista en el artículo 9° de la Ley N° 27444.

La naturaleza del acto administrativo ha sido reiterada en la Ley del Silencio Administrativo Positivo, en la cual se señala que los actos fictos, aunque sean ilegales y atendiendo a la presunción de validez, deben ser cuestionados en sede judicial.

Por tanto, existe una imposibilidad del Registro de evaluar la validez de un acto administrativo.

El Vocal **Fredy Silva** refirió que:

La exposición de motivos del Código Civil señala que el fondo de las resoluciones judiciales no es calificable y eso mismo se aplica en el caso de actos administrativos.

El Registro no puede ser una instancia en la que se pueda calificar el fondo de las resoluciones administrativas.

El Vocal **Hugo Echevarría** indicó que:

Los actos administrativos se califican bajo los mismos parámetros de las resoluciones judiciales. Dicha posición es compartida de forma unánime por la doctrina, incluyendo a los autores de esa Ley (Morón Urbina).

El Registro no puede ser responsable por la nulidad del acto administrativo, sino sólo aquellos que han emitido dicho acto.



La Vocal **Elena Vásquez** manifestó lo siguiente:

La validez del acto administrativo ya ha sido recogida en varios Acuerdos y Precedentes de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral.

El Vocal **Pedro Álamo** señaló que:

Hay una contradicción entre presunción de validez del acto administrativo (nulidad manifiesta) y la aplicación del Principio de Legalidad.

Sólo cuestiono la presunción de validez del acto administrativo cuando este incurre en causal de nulidad manifiesta, por aplicación precisamente del Principio de Legalidad.

La Vocal **Mariella Aldana** propone que:

El Precedente de Observancia Obligatoria que se apruebe debe referirse a la calificación de todos los actos administrativos en general y no a un acto administrativo específico.

Los Vocales **Elena Vásquez, Fredy Silva y Rolando Acosta** proponen lo siguiente:

Que se apruebe como Acuerdo y que en un pleno virtual se apruebe un Precedente de Observancia Obligatoria, toda vez que se tienen que buscar las resoluciones que contengan argumentos generales que puedan servir de sustento al Precedente.

Los Vocales acordaron por **unanimidad** que en otro Pleno se debata el tema de la calificación de actos administrativos en general.

**TEMA 10:** ¿Procede la inmatriculación de un vehículo en mérito a copia legalizada notarialmente del comprobante de pago emitido por la empresa comercializadora?

**Conclusión de Mesa 06 – Tema 04 (Diálogo con el Tribunal Registral - Arequipa 8 y 9 de junio de 2012).**

“Asumir el criterio establecido en la Resolución N° 280-2008-SUNARP-TR-T sobre la admisión de copia legalizada de comprobante de pago y la denuncia policial por pérdida del comprobante para inmatriculación vehicular y cambio de motor”.

**Resolución N° 280-2008-SUNARP-TR-T del 26/11/2008**

Sumilla:

**INMATRICULACIÓN EN MÉRITO A COPIA LEGALIZADA NOTARIALMENTE DEL COMPROBANTE DE PAGO EMITIDO POR LA EMPRESA COMERCIALIZADORA EMPADRONADORA**

*“Es válida la acreditación de la propiedad del vehículo a inmatricular a través de la presentación de la copia legalizada notarialmente del comprobante de pago emitido por la empresa vendedora empadronada ante el Registro, cuando dicho comprobante ha desaparecido, lo cual debe ser acreditado con la denuncia policial correspondiente”.*

**Ponente:** Walter Morgan Plaza.



**Resolución contradictoria:**

**Resolución N° 407-2012-SUNARP-TR-L del 16/03/2012.**

Sumilla:

**PRESENTACIÓN DE ORIGINAL DE FACTURA EN CASO DE INMATRICULACIÓN DE VEHÍCULOS.**

*"En el artículo 12 del Reglamento de Inscripciones del Registro Vehicular se señala para el supuesto de que el vehículo haya sido adquirido de una empresa distribuidora o comercializadora, que el derecho de propiedad del último adquirente se acreditará con el comprobante de pago o con acta notarial. Por lo tanto no procede la presentación de la copia fedateada o legalizada del comprobante de pago".*

**Ponente:** Walter Poma Morales.

**Ponencia del Vocal Morgan Plaza:**

**INMATRICULACIÓN EN MÉRITO A COPIA LEGALIZADA NOTARIALMENTE DEL COMPROBANTE DE PAGO EMITIDO POR LA EMPRESA COMERCIALIZADORA EMPADRONADA**

El segundo párrafo del artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Propiedad Vehicular dispone que si el importador hubiere transferido la propiedad sobre el vehículo antes de su inmatriculación, ésta se extenderá a favor de quien acredite ser el último adquirente, en cuyo caso debe presentarse, además de los documentos previstos por el artículo 9 de dicho Reglamento, aquellos que acrediten el dominio sobre el vehículo. La acreditación del dominio del vehículo puede efectuarse con la presentación del *comprobante de pago emitido por la empresa distribuidora o comercializadora de vehículos transferente*, como lo establece el artículo 12.a del RIRPV<sup>18</sup>.

Estas empresas distribuidoras o comercializadoras están obligadas a empadronarse en el Registro de Propiedad Vehicular de la Oficina Registral en donde realiza sus operaciones, siguiendo un procedimiento de aprobación previa con silencio positivo, tal como lo prevé el artículo 62 del RIRPV. El empadronamiento posibilita al Registro realizar un control directo sobre algunos actos y documentos inscribibles realizados o emanados por/de las empresas empadronadas, como ocurre con las transferencias y los comprobantes de pago que las acreditan.

<sup>18</sup> **Artículo 12.a del RIRPV:** El derecho de propiedad del último adquirente, a efectos de extender la inmatriculación a su favor en el supuesto a que alude el segundo párrafo del artículo anterior, se acreditará de la siguiente manera: a) Cuando el vehículo ha sido adquirido de una **empresa distribuidora o comercializadora de vehículos**, mediante la presentación de los correspondientes **comprobantes de pago** por dicha adquisición, conteniendo la constancia de cancelación, de ser el caso, o acta notarial".

*[Handwritten notes and signatures in the left margin]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



En efecto: la posibilidad de que, para efectos de su inmatriculación, el dominio sobre el vehículo se acredite mediante un documento privado (ni siquiera fehaciente) se justifica porque el emisor (la empresa importadora, comercializadora o distribuidora) está empadronada ante el Registro. Como el Registro tiene acceso a diversos datos del emisor, la comprobación de la autenticidad del comprobante de pago emitido resulta facilitada para las instancias registrales. Entonces y en principio, el comprobante de pago no tiene, por sí mismo, aptitud para su inscripción, y la adquiere cuando el emisor está empadronado.

En ese orden de ideas, lo relevante para el análisis del comprobante de pago y su aptitud para acreditar válidamente el dominio en la inmatriculación vehicular reside en el empadronamiento registral de la empresa emisora. Por ello, sea que el comprobante se presente en original o en copia legalizada, su admisión a calificación está justificada porque el emisor está empadronado.

El ordenamiento reglamentario vehicular no admite expresamente la presentación de copia del comprobante de pago. Pero la calificación en mérito a copias legalizadas, autenticadas o certificadas no es extraña en el procedimiento registral vehicular. Así, el artículo 9.a del RIRPV establece que "se podrá presentar copia autenticada de la DUA por el Agente de Aduana o, en su caso, por el funcionario competente de Aduanas, acompañada de la copia certificada de la denuncia policial por pérdida, expedidas con anterioridad al asiento de presentación del título que se pretende inscribir en el Registro".

Este Tribunal estima que dicha disposición legal ha de aplicarse analógicamente al caso de autos, pues por la misma razón que se admite a calificación copia de la DUA en caso de pérdida debe admitirse la copia legalizada del comprobante de pago que se mantiene en poder del emisor, emisor que está empadronado ante el propio Registro.

Por lo expuesto, en general, es válida la acreditación de la propiedad del vehículo a inmatricular a través de la presentación de la copia legalizada notarialmente del comprobante de pago emitido por la empresa vendedora empadronada ante el Registro, cuando dicho comprobante ha desaparecido, lo cual debe ser acreditado con la denuncia policial correspondiente.

Por lo tanto, proponemos que sea aprobado el siguiente criterio de observancia obligatoria:

*"Es válida la acreditación de la propiedad del vehículo a inmatricular a través de la presentación de la copia legalizada notarialmente del comprobante de pago emitido por la empresa vendedora empadronada ante el Registro, cuando dicho comprobante ha desaparecido, lo cual debe ser acreditado con la denuncia policial correspondiente".*

**Ponencia del Vocal Walter Poma:**

**¿PROCEDE LA INMATRICULACIÓN DE UN VEHÍCULO EN MÉRITO A COPIA LEGALIZADA NOTARIALMENTE DEL COMPROBANTE DE PAGO EMITIDO POR LA EMPRESA COMERCIALIZADORA?**

1. El Artículo 12 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Propiedad Vehicular, refiriéndose a la acreditación del derecho del último adquirente, establece lo siguiente:

El derecho de propiedad del último adquirente, a efectos de extender la inmatriculación a su favor en el supuesto a que alude el segundo párrafo del artículo 11, cuando la inmatriculación se efectuara a favor de quien el importador ha transferido la propiedad, se acreditará de la siguiente manera:

a) Cuando el vehículo ha sido adquirido de una empresa distribuidora o comercializadora de vehículos, mediante la presentación de los correspondientes comprobantes de pago por dicha adquisición, conteniendo la constancia de cancelación, de ser el caso o acta notarial. Cuando se trate de empresas unipersonales, en el acta notarial, será necesaria la intervención de ambos cónyuges.

2. Consecuentemente para la inmatriculación de un vehículo, que haya sido adquirido de una empresa distribuidora o comercializadora de vehículos, el derecho de propiedad del último adquirente se acreditará con el comprobante de pago, conteniendo la constancia de cancelación o con acta notarial.

3. En cuanto a la presentación de los títulos ante el Registro, el artículo 9 del Reglamento General de los Registros Públicos, establece que, cuando las inscripciones se realicen en mérito a instrumentos públicos, sólo podrán fundarse en traslados o copias certificadas expedidas por Notario o funcionario autorizado de la institución que conserve en suponer la matriz, salvo disposición en contrario.

Y que en caso, de instrumentos privados, el artículo 10 del precitado reglamento señala que deberá presentarse el documento original con firmas certificadas notarialmente salvo disposición legal en contrario, cuando se trate de títulos que sustentan la inscripción, y cuando se trate de documentos complementarios, podrán ser presentados en copias certificadas notarialmente. En ese sentido, siendo que el comprobante de pago fundamenta directamente la inscripción de la titularidad del vehículo, la formalidad debe ser el documento original y no copia fedateada.

4. Y que en caso que se haya producido la pérdida del comprobante de pago, el interesado debe presentar acta notarial de transferencia, conforme lo señala igualmente el artículo 9 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Propiedad Vehicular, a fin de acreditar su derecho y extender la inmatriculación en su favor.



5. Debe tenerse en cuenta además que existe jurisprudencia que se ha pronunciado en el mismo sentido, respecto de la presentación de copias certificadas notarialmente de boletas de venta, entendiéndose que tratándose de documentos privados que sustentan la inscripción, se requiere la presentación de la copia al carbón en original (en caso de vehículos menores).

6. Cabe reiterar que al respecto el ordenamiento reglamentario vehicular no admite expresamente la presentación de una copia del comprobante de pago.

7. Se ha sugerido en la reunión de Arequipa que debe estipularse en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Propiedad Vehicular que es posible inmatricular en virtud de la copia y de la denuncia policial por pérdida.

Para darle sustento a esta propuesta se ha manifestado que sería una aplicación analógica de lo dispuesto en el artículo 9 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Propiedad Vehicular, que permite la presentación de copia autenticada más denuncia policial para el caso de las DUA DAM.

Se indica además que desde el punto de vista tributario, el reglamento de comprobantes de pago no obliga la emisión de una original mas para la inscripción de bienes muebles registrables.

Este punto de vista será materia de la ponencia del Dr. Walter Morgan Plaza, por lo que los citados argumentos entiendo que serán desarrollados por él.

8. Finalmente, la Primera Sala del Tribunal Registral mediante Resolución N° 407-2012-SUNARP-TR-L DE 16.03.2012 resolvió en un caso de inmatriculación que era necesaria la presentación del original de la factura en el supuesto que el vehículo haya sido adquirido de una empresa distribuidora o comercializador. Ciñéndonos a lo establecido en el artículo 12 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Propiedad Vehicular, que solo permite como alternativa la presentación de un acta notarial.

No aceptándose copias fedateadas o copias legalizadas del comprobante de pago.

Concretamente los argumentos para la indicada decisión pueden resumirse en lo siguientes:

- Existía un criterio ya establecido (Según el art. 33 del TUO del RGRP el Tribunal debe sujetarse al criterio ya establecido).

- Mediante Resolución N° 096-2008-SUNARP-TR-A, para un caso de inmatriculación de vehículo menor, se presentó copia certificada notarial de la boleta de venta. El colegiado concluyó que tratándose de documentos privados que sustentan la inscripción, como es el caso del comprobante de pago, se requiere la presentación de la copia al carbón en original.

- El artículo 12 del Reglamento de Inscripciones del Registro Vehicular señala que para el supuesto de que el vehículo haya sido adquirido de una empresa distribuidora o comercializador de vehículos, el derecho de propiedad del

último adquirente se acreditará con el comprobante de pago, conteniendo la constancia de cancelación, o con acta notarial.

- El art. 10 del RGRP establece que en caso de instrumentos privados, deberá presentarse el documento original con firmas certificadas notarialmente salvo disposición legal en contrario, cuando se trate de títulos que sustentan la inscripción, y cuando se trate de documentos complementarios, podrán ser presentados en copias certificadas notarialmente.

- Como el comprobante de pago fundamenta directamente la inscripción de la titularidad del vehículo la formalidad debe ser el documento original y no copia fedateada.

A continuación, se sometió a **debate** el tema antes expuesto:

La Vocal **Mariella Aldana** intervino y señaló que:

Los comprobantes de pago acreditan la prestación de un servicio o la adquisición de un bien.

La norma sólo exige que se presente el comprobante de pago, sin especificar que sea en original o copia. Exigir la boleta en original no asegura nada.

Agrega que no se debe exigir que vayan a la policía a asentar la denuncia.

El Vocal **Rolando Acosta** refirió que:

El empadronamiento de la empresa es lo que justifica la excepción al Principio de Titulación Auténtica.

La Vocal **Rosario Guerra** propuso que:

El tema debe esperar a la modificación del Reglamento de Inscripciones del Registro Vehicular o, en todo caso, sólo se debe aprobar un Acuerdo.

La Vocal **Mariella Aldana** indicó que:

Los usuarios tiene derecho a guardar el original de su comprobante y sólo entregar al Registro la copia fedateada.

Luego del debate, la Presidenta del Tribunal sometió a **votación** la sumilla propuesta por el Vocal **Walter Morgan**.

**Posición 1:**

**INMATRICULACIÓN EN MÉRITO A COPIA LEGALIZADA NOTARIALMENTE DEL COMPROBANTE DE PAGO EMITIDO POR LA EMPRESA COMERCIALIZADORA EMPADRONADORA**

*"Es válida la acreditación de la propiedad del vehículo a inmatricular a través de la presentación de la copia certificada notarialmente del comprobante de pago emitido por la empresa vendedora empadronada en el Registro.*

Luego de la votación se obtienen los siguientes resultados:



**A favor:** Rosario Guerra, Mariella Aldana, Fredy Silva, Rolando Acosta, Walter Morgan, Hugo Echevarría, Samuel Gálvez, Walter Poma, Gloria Salvatierra y Mirtha Rivera. **Total: 10 votos.**

**En contra:** Raúl Delgado, Jorge Tapia, Pedro Álamo y Elena Vásquez. **Total: 04 votos.**

El Vocal **Pedro Álamo** solicitó que se deje constancia de lo siguiente:  
No vota a favor de la posición 01, porque eso sería repetir lo que dice la norma.

Por su parte el Vocal **Raúl Delgado** señaló que:  
No está de acuerdo con la posición 01, porque debería exigirse la presentación de la denuncia policial.

La Vocal **Elena Vásquez** manifestó lo siguiente:  
Está de acuerdo con el criterio de la posición 01, pero siempre que se indique que además se puede presentar el original del comprobante.

Por lo tanto, la sumilla propuesta por el Vocal **Walter Morgan** queda aprobada como **Precedente de Observancia Obligatoria:**

**INMATRICULACIÓN EN MÉRITO A COPIA LEGALIZADA NOTARIALMENTE DEL COMPROBANTE DE PAGO EMITIDO POR LA EMPRESA COMERCIALIZADORA EMPADRONADA**

*"Es válida la acreditación de la propiedad del vehículo a inmatricular a través de la presentación de la copia certificada notarialmente del comprobante de pago emitido por la empresa vendedora empadronada en el Registro.*

Criterio sustentado en la Resolución N° 280-2008-SUNARP-TR-T.

**TEMA 11: Reconocimiento de elecciones en las que se incumplieron las limitaciones a la reelección.**

**Conclusión de Mesa 09 – Tema 01 (Diálogo con el Tribunal Registral - Arequipa 8 y 9 de junio de 2012).**

*"Es inscribible la asamblea general de reconocimiento de juntas directivas que fueron elegidas transgrediendo normas estatutarias y/o legales. Dicha asamblea importa la ratificación de los actos practicados por las directivas elegidas irregularmente, de acuerdo con lo previsto por el artículo 162 del Código Civil".*

**Resolución N° 046-2008-SUNARP-TR-T del 07/03/2008**

Sumilla:

**EFICACIA RATIFICATORIA DE LA ASAMBLEA DE REGULARIZACIÓN DE DIRECTIVAS**

*"El reconocimiento que la asamblea general de regularización hace de aquella directivas ilegalmente elegidas importa la ratificación de los actos practicados por dichas directivas, efecto ratificatorio contemplado en el artículo 162 del Código Civil".*

**Ponente:** Hugo Echevarría Arellano.

**Resolución contradictoria:**

**Resolución N° 609-2011-SUNARP-TR-L del 29/04/2012.**

Sumilla:

**ADOPCIÓN DE ACUERDO DE REELECCIÓN EN CONTRAVENCIÓN CON EL ESTATUTO**

*"No procede registrar los acuerdos adoptados en una asamblea general de reconocimiento de consejos directivos en los que se ha producido reelección, cuando el estatuto de la asociación prohíbe la misma."*

**Ponente:** Mariela Aldana Duran.

**Ponencia del Vocal Hugo Echevarría:**

**ASAMBLEAS DE REGULARIZACION O RECONOCIMIENTO**

De manera reiterada<sup>19</sup>, la Cuarta Sala del Tribunal Registral ha sostenido en sus pronunciamientos que la asamblea de regularización o de reconocimiento tiene un efecto ratificadorio de los actos practicados incluso por directivas cuya elección resulta cuestionable estatutaria y legalmente.

La Sala entiende que la asamblea de regularización no tiene solo por objeto obtener la inscripción de directivas que ejercieron la administración de la organización a modo de dato histórico, que para efectos actuales no tendría mayor trascendencia. La asamblea de regularización en realidad tiene una eficacia adicional al simple reconocimiento de directivas: la ratificación de los actos practicados por ellas, potestad contemplada en el artículo 162 del Código Civil<sup>20</sup>, y que la asamblea general la ejerce en su condición de órgano máximo de la persona jurídica.

Ocurre con frecuencia que directivas son elegidas sin atender los lineamientos estatutarios ni legales. Pese a no estar inscritas, ejecutan actividades y desarrollan el objeto, beneficiando a la institución. Contratan, asumen créditos, cancelan obligaciones, compran, venden, en suma, realizan una serie de actividades que, si bien formalmente no tienen el reconocimiento oficial del registro, en la realidad extraregstral tienen toda la aceptación del mundo. ¿Por qué no reconocer a estas directivas que actuaron en provecho de la institución? ¿Qué posibilidad tiene el

<sup>19</sup> Ver por todas Resolución N° 002-2009-SUNARP-TR-T.

<sup>20</sup> **Artículo 162°.-** En los casos previstos por el artículo 161°, el acto jurídico puede ser ratificado por el representado observando la forma prescrita para su celebración. La ratificación tiene efecto retroactivo, pero queda a salvo el derecho de tercero. El tercero y el que hubiese celebrado el acto jurídico como representante podrán resolver el acto jurídico antes de la ratificación, sin perjuicio de la indemnización que corresponda.

registro de determinar si la actuación de estas directivas fue beneficiosa o no para la entidad?

La posibilidad de reconocer directivas cuya elección se realizó violentando el estatuto o la ley está contemplada legislativamente en el artículo 63 del Reglamento del Registro de Personas Jurídicas No Societarias (RRPJNS) cuando prevé que en el acta de la asamblea general ratificatoria deben constar los periodos de funciones que realmente hayan sido ejercidos *aún cuando no concuerden con los establecidos en el estatuto o la ley*. Con ello se acredita que la asamblea de regularización puede reconocer directivas cuya elección o funcionamiento no armonizó con el estatuto o la ley.

Si consideramos, tal como se acordó en el XII Pleno del Tribunal Registral, que "(l)a asamblea general, aun cuando se celebre con la presencia y el voto a favor de la totalidad de asociados, no puede acordar incumplir la norma estatutaria", llegaremos a la conclusión que la asamblea de regularización de directivas elegidas fuera de lo preceptuado por el estatuto o la ley (tal como lo señala el RRPJNS), tiene por objeto ratificar los actos realizados por dicha directiva, atribución que es reconocida por el Código Civil y que la puede ejercer sin ningún inconveniente la asamblea general.

Con la posición adoptada, se conjugan adecuadamente los ámbitos externo e interno de actuación de las directivas: en lo interno, la asamblea general asume la responsabilidad por el reconocimiento de directivas que adolecen de algún vicio de legalidad; y en lo externo los actos celebrados por tales directivas con terceros estarán inmunizados frente a cuestionamientos sobre su eficacia.

Por tal motivo, proponemos el siguiente precedente de observancia obligatoria:

### **EFICACIA RATIFICATORIA DE LA ASAMBLEA DE REGULARIZACIÓN DE DIRECTIVAS**

*"Mediante asamblea general de reconocimiento se puede regularizar incluso directivas que fueron elegidas contra lo dispuesto en el estatuto o la ley.*

*El reconocimiento que la asamblea general de regularización hace de las directivas ilegalmente elegidas importa la ratificación de los actos practicados por ellas, efecto ratificadorio contemplado en el artículo 162 del Código Civil".*

**Ponencia de la Vocal Mariella Aldana:**

### **RECONOCIMIENTO DE ELECCIONES EN LAS QUE SE INCUMPLIERON LIMITACIONES A LA REELECCIÓN**

1. La asamblea general de reconocimiento se encuentra regulada en los artículos 62 y siguientes del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas no Societarias (RIRPJNS).

Conforme al artículo 62, los acuerdos de la persona jurídica no registrados en su oportunidad, podrán acceder al Registro a través de su reconocimiento en una asamblea general. La norma añade que el Registrador exigirá sólo la presentación del acta de la asamblea general de reconocimiento y los demás instrumentos relativos a ésta que considere necesarios para su calificación, no requiriéndose la presentación de otra documentación referida a las asambleas en que se acordaron los actos materia de reconocimiento, y en el supuesto de presentarse no serán objeto de calificación y se ordenará su devolución.

La convocatoria, el quórum y la mayoría requeridos para la asamblea de reconocimiento, así como la forma del instrumento requerido para su inscripción, deberán ser los que correspondan a los acuerdos objeto de reconocimiento. La norma añade que, de requerirse autorizaciones previas es de aplicación lo dispuesto en el artículo 15.

El RIRPJNS regula de manera diferenciada a la asamblea de reconocimiento de elecciones, reestructuraciones y demás actos vinculados (art. 63) y a la asamblea de reconocimiento de otros actos (art. 64).

2. La asamblea de reconocimiento de elecciones, reestructuraciones y demás actos vinculados se encuentra regulada en el artículo 63 del mencionado reglamento.

La norma antedicha establece expresamente que la inscripción de la asamblea de reconocimiento a que se refiere este artículo **sólo procede para regularizar dos o más períodos electorarios.**

La convocatoria será efectuada por el último presidente o integrante elegidos no inscritos, aunque hubiere vencido el período para el que fueron elegidos.

Sin embargo, si conforme a las normas legales o estatutarias aplicables a la persona jurídica de que se trate, el órgano directivo no continúa en funciones luego de vencido su período, sólo podrá convocar a asamblea de reconocimiento durante la vigencia de dicho período.

La norma precisa que las reestructuraciones y demás actos vinculados no registrados podrán ser objeto de reconocimiento conjuntamente con los respectivos periodos electorarios.

La norma establece que en el acta de la asamblea general deberán constar:

- a) El reconocimiento de las elecciones y de las reestructuraciones.
- b) La indicación del nombre completo y el DNI de las personas naturales integrantes de los órganos objeto de reconocimiento. De tratarse de personas jurídicas, debe indicarse además la partida registral en la que corren inscritas, de ser el caso y quién o quiénes actúan en su representación.

c) La conformación del órgano, bastando que hayan sido elegidos en número suficiente de miembros para que el órgano pueda sesionar válidamente.

d) Los períodos de funciones que realmente hayan sido ejercidos aun cuando no concuerden con los establecidos en el estatuto o la ley, con precisión de las respectivas fechas de inicio y fin, así como de las fechas en que se realizaron las elecciones.

3. Los requisitos de la asamblea general de reconocimiento de otros actos (distintos a las elecciones y reestructuraciones) se encuentran enumerados en el artículo 64. Básicamente, en el acta se debe consignar el acuerdo de reconocer los actos no inscritos y las fechas en que éstos se realizaron.

La convocatoria será efectuada por el último presidente inscrito durante la vigencia de su período de funciones, salvo que (por norma legal o estatutaria) se establezca que el órgano directivo continúa en funciones luego de vencido su período de ejercicio.

4. Ahora bien, como ya se ha señalado, la asamblea general de reconocimiento de elecciones sólo procede regularizar dos o más períodos eleccionarios; en este sentido, no puede admitirse un acuerdo de regularizar **un solo período** eleccionario.

Cabe resaltar que la referida limitación que establece el Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas no Societarias responde a que precisamente el reconocimiento es una vía excepcional para lograr la inscripción de elecciones.

Lo regular es presentar los documentos que acreditan directamente la elección realizada, esto es, copia certificada del acta de la asamblea eleccionaria, y constancias relativas a la convocatoria y al quórum de dicha asamblea con los requisitos previstos en los artículos 53 y 59 del RIRPJNS, respectivamente.

Cuando se presentan estos documentos, el Registrador verifica – entre otros -, la legitimidad de la convocatoria a asamblea eleccionaria, confrontando el título con la partida registral. Además, verifica el quórum con el que se instaló la asamblea eleccionaria y las mayorías con las que se adoptaron los acuerdos. Asimismo, si las normas legales o estatutarias contemplan la previa elección de un comité electoral, deberá además acreditarse su elección mediante copia certificada del acta respectiva y las correspondientes constancias relativas a la convocatoria y quórum de dicha sesión.

Lo excepcional es entonces solicitar la inscripción de elecciones no en mérito a la propia acta de asamblea eleccionaria, sino en mérito a un reconocimiento de dicha elección que acuerda con posterioridad a la elección la misma asamblea general.

5. Con el objeto de evitar – en lo posible -, el empleo de la asamblea de reconocimiento para lograr la inscripción de elecciones con defectos ya sea en la

convocatoria, el quórum, la mayoría, defectos en el acta u otros, el RIRPJNS limitó su uso a aquellos casos en los que, por el tiempo transcurrido, se justificaba que la persona jurídica no contara con los documentos requeridos para acreditar de manera directa las elecciones realizadas.

Así, si únicamente se ha llevado a cabo una elección no inscrita, lo que se requiere para la inscripción del siguiente órgano directivo, es presentar copia certificada del acta de asamblea eleccionaria y las constancias relativas a la convocatoria y al quórum.

La norma registral considera que sólo si encuentran pendientes de inscripción dos o más períodos eleccionarios se justifica la inscripción en mérito a una asamblea de reconocimiento. Así, sólo en dicho supuesto – por el tiempo transcurrido -, es justificable que la persona jurídica no cuente con todos los documentos requeridos para la inscripción de las elecciones de manera directa.

6. Ahora bien, como se ha señalado, en la asamblea de reconocimiento de elecciones deben consignarse “los períodos de funciones que realmente hayan sido ejercidos aun cuando no concuerden con los establecidos en el estatuto o la ley, con precisión de las respectivas fechas de inicio y fin, así como de las fechas en que se realizaron las elecciones.”

De esta manera, la norma registral permite que se reconozcan períodos de funciones de los órganos ya sea mayores o menores a los establecidos en la norma estatutaria o legal.

Igualmente, la norma registral no exige que se haya elegido a la totalidad de los integrantes del órgano, bastando con que hayan sido elegidos en número suficiente de miembros para que el órgano pueda sesionar válidamente. Esta regla es también aplicable a la inscripción regular (directa) de las elecciones, conforme al artículo 41 f) del RIRPJNS.

Así, las normas registrales enumeran – entendemos taxativamente -, las únicas violaciones a las normas legales o estatutarias en que incurrieron los órganos de la persona jurídica, que pueden admitirse e inscribirse en mérito a la asamblea de reconocimiento.

El incumplimiento de otras normas legales o estatutarias no podría admitirse, pues la regla general es que las elecciones y conformación de los órganos deben ser conformes al estatuto y la ley, y corresponde a las instancias registrales, en aplicación del principio de legalidad, verificar su cumplimiento.

Así, por ejemplo, no cabría inscribir el reconocimiento de un consejo directivo conformado por un número mayor de miembros que el establecido en el estatuto. Tampoco cabría inscribir el reconocimiento de un consejo conformado por cargos distintos a los previstos en el estatuto.



7. No puede entonces entenderse que la asamblea de reconocimiento constituya una vía para lograr la inscripción de elecciones que – de manera regular en mérito al acta de asamblea eleccionaria –, no hubieran tenido acceso al registro. La asamblea de reconocimiento no es un medio de saneamiento de todo tipo de irregularidad.

La asamblea de reconocimiento pretende facilitar la inscripción de elecciones anteriores: no es la vía para lograr la inscripción de reelecciones prohibidas por el estatuto o la ley, o que incurrieron en otras transgresiones.

La única transgresión permitida en la asamblea de reconocimiento es la permanencia en el cargo por un plazo mayor al estatutario o legal.

Al registro deben acceder actos regulares y válidos, y no reelecciones expresamente prohibidas.

A continuación, se sometió a **debate** el tema antes expuesto:

El Vocal **Rolando Acosta** intervino y señaló que:

La regularización de directivas es un dato histórico, la inscripción es totalmente inocua, no hay peligro alguno.

La ilegalidad puede estar en las elecciones o en el ejercicio del cargo, la diferencia es irrelevante. Se pueden ratificar períodos excesivos, así como reelecciones.

Hay que buscarle el sentido a la norma, que es ratificar actos que adolecían de algún vicio en la elección o en el ejercicio de su mandato.

La Vocal **Mariella Aldana** indicó que:

La norma sólo permite que se permanezca un tiempo mayor en el cargo y no elecciones irregulares como las reelecciones.

La Vocal **Elena Vásquez** refirió que:

El efecto ratificadorio debe estar expresamente reconocido por la Asamblea. No podemos admitir irregularidades, porque se estaría dando un mal mensaje, toda vez que sólo se tendría que esperar a que pasen dos o más directivas para que estas puedan ser ratificadas.

El Vocal **Walter Morgan** señaló que:

El Reglamento de Personas de Jurídicas No Societarias no distingue entre elección o ejercicio de la función.

La Vocal **Mariella Aldana** indicó que:

Discrepa de la interpretación de Walter Morgan porque el Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas No Societarias exige que se consignent: Los períodos de funciones ejercidas y fecha de las elecciones. El reconocimiento sí implica una ratificación de los actos hechos por las directivas, pero sólo de los actos regulares ejercidos dentro de su competencia, los actos irregulares sí necesitan de una ratificación expresa.



La **Presidenta del Tribunal Registral** manifestó lo siguiente:  
La norma sólo se refiere a ejercicio de funciones, no para reelección.

Luego del debate, la Presidenta del Tribunal sometió a votación las siguientes posiciones:

**Posición 1:** Sumilla propuesta por el Vocal Hugo Echevarría.

**EFICACIA RATIFICATORIA DE LA ASAMBLEA DE REGULARIZACIÓN DE DIRECTIVAS**

*Mediante asamblea general de reconocimiento se puede regularizar incluso directivas que fueron elegidas contra lo dispuesto en el estatuto o la ley.*

*El reconocimiento que la asamblea general de regularización hace de las directivas ilegalmente elegidas importa la ratificación de los actos practicados por ellas, efecto ratificadorio contemplado en el artículo 162 del Código Civil.*

**Posición 2:** Sumilla propuesta por la Vocal Mariella Aldana.

**IMPROCEDENCIA DE RECONOCIMIENTO DE REELECCION**

*"No procede registrar los órganos directivos reconocidos en asamblea general de reconocimiento en los que se ha producido reelección, cuando las normas legales o estatutarias que regulan la persona jurídica prohíben la misma."*

Luego de la votación se obtienen los siguientes resultados:

**Por la posición 1:** Rolando Acosta, Walter Morgan, Hugo Echevarría, Samuel Gálvez, Walter Poma y Raúl Delgado. **Total: 6 votos.**

**Por la posición 2:** Gloria Salvatierra, Elena Vásquez, Rosario Guerra, Mariella Aldana, Mirtha Rivera, Fredy Silva, Jorge Tapia y Pedro Álamo. **Total: 8 votos.**

Por lo tanto, la sumilla propuesta por la Vocal Mariella Aldana queda aprobada como **Acuerdo**.

Siendo la 01:30 p.m., se suspende el Pleno para efectos del almuerzo.

Siendo las 3:00 p.m., se reinició el Pleno, están presentes los Vocales: Gloria Amparo Salvatierra Valdivia, Pedro Álamo Hidalgo, Luis Alberto Aliaga Huaripata, Rosario del Carmen Guerra Macedo, Samuel Hernán Gálvez Troncos, Fredy Luis Silva Villajuán, Nora Mariella Aldana Duran, Mirtha Rivera Bedregal, Walter Eduardo Morgan Plaza, Rolando Augusto Acosta Sánchez, Hugo Oswaldo Echevarría Arellano, Martha del Carmen Silva Díaz, Elena Rosa Vásquez Torres, Raúl Jimmy Delgado Nieto, Jorge Luis Tapia Palacios y Walter Juan Poma Morales. **Total: 16 Vocales.**

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

**TEMA 12:** ¿Es posible admitir algún tipo de tolerancia ante la discrepancia entre la hora de inicio de la sesión que consta en la convocatoria y la que consta en el acta?

**Conclusión de Mesa 09 – Tema 04 (Diálogo con el Tribunal Registral - Arequipa 8 y 9 de junio de 2012).**

*“Por mayoría se decidió no admitir ningún tipo de tolerancia en la hora de inicio de las juntas o asambleas de personas jurídicas.*

*Sin embargo, existen otras posturas que sostienen que es admisible la tolerancia pues de lo contrario se bloquearía el acceso al registro de muchas asambleas que no se realizaron en la hora señalada. Corresponde al registrador, de acuerdo con los criterios de razonabilidad y proporcionalidad, determinar dicha tolerancia”.*

**Ponente:** Luis Aliaga Huaripata.

**Ver Resolución N° 1459-2009-SUNARP-TR-L del 23/09/2009**

Sumilla:

**HORA DE INSTALACIÓN DE LA JUNTA**

*“La junta no necesariamente se instala a la hora exacta para la que fue convocada, pues previamente requiere elaborarse la lista de asistentes”.*

**Ponencia del Vocal Luis Aliaga:**

**¿ES POSIBLE ADMITIR ALGÚN TIPO DE TOLERANCIA ANTE LA DISCREPANCIA ENTRE LA HORA DE INICIO DE LA SESIÓN QUE CONSTA EN LA CONVOCATORIA Y LA QUE CONSTA EN EL ACTA?**

**ANTECEDENTES:**

**i) Resoluciones N° 1255-2009-SUNARP-TR-L del 14/8/2009 y N° 1459-2009-SUNARP-TR-L del 23/9/2009.**

Sumilla: HORA DE INSTALACIÓN DE LA JUNTA

*“La junta no necesariamente se instala a la hora exacta para la que fue convocada, pues previamente requiere elaborarse la lista de asistentes”.*

**ii) Conclusión de la Mesa N° 09 – Tema 04 (“Diálogo con el Tribunal Registral”, Arequipa 8 y 9 de junio de 2012).**

*“Por mayoría se decidió no admitir ningún tipo de tolerancia en la hora de inicio de las juntas o asambleas de personas jurídicas.*

*Sin embargo, existen otras posturas que sostienen que es admisible la tolerancia pues de lo contrario se bloquearía el acceso al registro de muchas asambleas que no se realizaron en la hora señalada. Corresponde al registrador, de acuerdo con los criterios de razonabilidad y proporcionalidad, determinar dicha tolerancia”.*

\*\*\*\*\*

1. En la jurisprudencia registral, de manera reiterada y tratándose de organizaciones con un número elevado de miembros, se optó por una interpretación más “flexible” o menos rígida con relación a la hora de inicio de las

asambleas y junta generales multitudinarias, admitiéndose así un “margen de tolerancia” a ese efecto (véanse las Resoluciones N° 114-2002-ORLC/TR del 18/2/2002 y N° 584-2001-ORLC/TR del 17/12/2001).

2. El artículo 135 de la Ley General de Sociedades señala, entre otros aspectos, que las actas de cada junta deben contener la indicación del lugar, fecha y hora en que se realizó; la indicación de si se celebra en primera, segunda o tercera convocatoria; el nombre de los accionistas presentes o de quienes los representen; el número y clase de acciones de las que son titulares; el nombre de quienes actuaron como presidente y secretario; la indicación de las fechas y los periódicos en que se publicaron los avisos de la convocatoria; la forma y resultado de las votaciones y los acuerdos adoptados. 21

Posteriormente y en cuanto a las personas jurídicas no societarias, el artículo 13 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas no Societarias también incluyó dentro del contenido mínimo del acta “la fecha y hora de inicio y conclusión de la sesión” (inciso b), precisando en su parte final que “los datos relativos a la fecha, hora de inicio y lugar de la sesión, así como los temas a tratar deben corresponder con los datos señalados en la convocatoria”.

3. Luego la jurisprudencia precisó los alcances del tema, así señaló que: “(...) son dos los momentos que se pueden distinguir en cuanto a la hora de la convocatoria: una es la hora de la concurrencia de los miembros de las personas jurídicas y otra es la hora de instalación. Así, si bien todos los socios pueden asistir a la misma hora, no es menos cierto que para el inicio de la junta es necesario constatar si existe o no quórum, lo cual sólo es posible si previamente se ha identificado y registrado a todos los miembros asistentes” (Resoluciones N° 1255-2009-SUNARP-TR-L del 14/8/2009 y N° 1459-2009-SUNARP-TR-L del 23/9/2009).

Al respecto, el artículo 123 de la Ley General de Sociedades, señala que: “antes de la instalación de la junta general se formula la lista de asistentes, expresando el carácter o representación de cada uno y el número de acciones propias o ajenas con que concurre, agrupándolas por clases si las hubiere. Al final de la lista se determina el número de acciones representadas y su porcentaje respecto del total

21 Sobre las formalidades Elías Laroza señala que, “la omisión de cualquiera de esos requisitos no está sancionada con la nulidad, por lo que debe concluirse que lo que dispone el artículo bajo comentario y el acta misma no constituyen una formalidad ad solemnitatem, para dotar de eficacia jurídica a los acuerdos adoptados por la junta, sino simplemente un medio de prueba para su existencia”. El citado autor señala que “debe distinguirse entre los requisitos de convocatoria, quórum y votaciones, cuya inobservancia determinará la nulidad de los acuerdos, de aquellos establecidos por el artículo 135 para que el acta cumpla su función de ser un medio fehaciente de prueba. La omisión de estos últimos no acarrea la invalidez de los acuerdos, pero puede ser objeto de observación por parte de los accionistas, quienes tienen el derecho de exigir las rectificaciones y precisiones que estimen convenientes para asegurar que el acta refleje el cumplimiento de las formalidades referidas para la adopción válida de acuerdos, las cuales sí resultan esenciales para la eficacia de los mismos”. (Ley General de Sociedades Comentada. Trujillo-Editorial Normas Legales, 1998, p. 288).

de las mismas con indicación del porcentaje de cada una de sus clases, si las hubiera”.

4. En ese orden de ideas, propongo la aprobación del siguiente precedente de observancia obligatoria, cuya sumilla es:

#### **HORA DE INSTALACIÓN DE LA JUNTA O ASAMBLEA**

*“La junta general de accionistas, lo mismo que la asamblea general, no necesariamente se instala a la hora exacta para la que fue convocada, pues previamente requiere elaborarse la lista de asistentes; pues si bien todos los miembros pueden asistir a la hora señalada en la convocatoria, no es menos cierto que para la instalación es necesario constatar si existe o no quórum, lo cual sólo es posible si previamente se ha identificado y registrado a todos los miembros asistentes”.*

**Resoluciones N° 1255-2009-SUNARP-TR-L del 14/8/2009 y N° 1459-2009-SUNARP-TR-L del 23/9/2009.**

A continuación, se sometió a **debate** el tema antes expuesto:

El Vocal **Hugo Echevarría** intervino y señaló lo siguiente:

Resulta muy arbitrario establecer un tiempo determinado de tolerancia.

La Vocal **Mariella Aldana** manifestó que:

¿Podemos admitir la diferencia entre hora de inicio y hora de instalación para facilitar la inscripción?

El Vocal **Hugo Echevarría** indicó que:

En el II Pleno del Tribunal Registral se trató el tema de la tolerancia, admitiéndose la celebración de la Asamblea hasta una hora después.

A propuesta de los Vocales, la **Presidenta del Tribunal Registral** sometió a **votación** que en el presente pleno no se adopte acuerdo, requiriéndose mayor discusión.

**A favor:** Elena Vásquez, Martha Silva, Rosario Guerra, Mariella Aldana, Mirtha Rivera, Fredy Silva, Walter Morgan, Rolando Acosta, Jorge Tapia, Walter Poma, Samuel Gálvez, Gloria Salvatierra y Raúl Delgado. **Total: 13 votos.**

**En contra:** Hugo Echevarría, Pedro Álamo, Luis Aliaga. **Total: 03 votos.**

No habiendo otro tema que tratar, se dio por concluida la sesión del Pleno, siendo las 05:00 p.m., del jueves 28 de junio de 2012, procediéndose a la suscripción de la presente acta por parte de los asistentes, de conformidad con lo prescrito por el art. 29° del Reglamento del Tribunal Registral.



*[Handwritten signature]*

NORA MARIELLA ALDANA DURAN  
Presidenta de la Segunda Sala del  
Tribunal Registral  
SUNARP

*[Handwritten signature]*

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO  
Vocal de Tribunal Registral  
SUNARP

*[Handwritten signature]*

GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA  
Presidenta del Tribunal Registral  
SUNARP

*[Handwritten signature]*

PEDRO ALAMO HIDALGO  
Vocal del Tribunal Registral  
SUNARP

*[Handwritten signature]*  
Martha Silva

*[Handwritten signature]*

ELENA VÁSQUEZ TORRES  
Vocal del Tribunal Registral  
SUNARP

*[Handwritten signature]*

SAMUEL HERNAN GALVEZ TRONCOS  
Vocal del Tribunal Registral  
SUNARP

*[Handwritten signature]*

RAUL DELGADO N.

*[Handwritten signature]*

JORGE TAPIA PALACIOS

*[Handwritten signature]*

Walter E. Morán Plaza

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

ROLANDO Acosta S.

*[Handwritten signature]*

WALTER ROMA

*[Handwritten signature]*

LUIS ALBERTO AJACA HUARIPATA  
Presidenta de la Primera Sala del  
Tribunal Registral  
SUNARP

*[Handwritten signature]*

FREDY LUIS SILVA VILLAJUAN  
Vocal del Tribunal Registral  
SUNARP

*[Handwritten signature]*

METELINDA ESPINOZA  
Vocal del Tribunal Registral  
SUNARP