



ACTA DEL XXVII Y XXVIII PLENOS REGISTRALES

squez
Hugo
ncos,
Guerra
Aliaga

sto pero
entidad
con el
Jimiento
en mi
ndicar el
llamento
cación.

ropuesto
ca como

tarazona

13 votos
de la Vocal

os dos
26512 y

ARP-TR-L

e procedió
dente. y la

ACEDO
Sala

En la ciudad de Lima, en el local de la Zona Registral N° IX - Sede Lima sito en la Av. Arenales N° 1080, Lima, siendo las 8:00 de la mañana del día 21 de noviembre de 2007, se reunió el Pleno Registral con la participación de 15 Vocales: Luis Alberto Aliaga-Huaripata, quien actúa como Presidente, Rosario del Carmen Guerra Macedo, quien actúa como Secretaria, Mariella Aldana Durán, Martha del Carmen Silva Díaz, Pedro Álamo Hidalgo, Elena Rosa Vásquez Torres, Rolando Augusto Acosta Sánchez, Walter Eduardo Morgan Plaza, Hugo Oswaldo Echevarría Arellano, Fredy Silva Villajuán, Samuel Gálvez Troncos, Raúl Delgado Nieto, Fernando Tarazona Alvarado, Gloria Salvatierra Valdivia y el Vocal suplente Gilmer Marrufo Aguilar, quien reemplaza al Vocal titular Jorge Tapia Palacios. También se contó con la asistencia de los Vocales suplentes María Teresa Salazar Mendoza y Andrea Paola Gotuzzo Vásquez, en calidad de invitados.

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

XXVII PLENO REGISTRAL

MIÉRCOLES 21 DE NOVIEMBRE

- | | |
|------------|---|
| 08:00 a.m. | INAUGURACIÓN a cargo del Presidente del Tribunal Registral Luis Alberto Aliaga Huaripata. |
| 08:10 a.m. | 1. "Emplazamiento de titulares registrales en los procedimientos judicial y notarial de prescripción adquisitiva".
Ponente: Martha Silva Díaz. |
| 08:40 a.m. | Debate. |
| 09:40 a.m. | Conclusiones. |
| 09:50 a.m. | 2. "Vigencia de los órganos de administración y representación de las personas jurídicas no societarias".
Ponente: Hugo Echevarría Arellano. |
| 10:20 a.m. | Debate. |
| 11:20 a.m. | Conclusiones. |
| 11:30 a.m. | PAUSA CAFE |
| 12:00 m. | 3. "Declaración de fábrica en vía de regularización de un predio perteneciente a una comunidad de bienes".
Ponente: Rolando Acosta Sánchez. |
| 12:30 a.m. | Debate y conclusiones. |
| 13:00 p.m. | ALMUERZO |
| 15:00 p.m. | 4. "Inscripción de actos de disposición de una sociedad cuya partida ha sido cancelada por presunción de extinción".
Ponente: Andrea Gotuzzo Vásquez. |
| 15:30 p.m. | Debate. |

(Handwritten signatures and initials)



- 16:30 p.m. Conclusiones.
- 16:40 p.m. 5. "Inscripciones de restricciones a la propiedad establecidas por pacto".
Ponente: Mariela Aldana Durán.
- 17:00 p.m. Debate y conclusiones.

JUEVES 22 DE NOVIEMBRE (am)

- 8:00 a.m. 6. "Anotación preventiva de prescripción adquisitiva notarial".
Ponente: Gloria Salvatierra Valdivia.
- 8:30 a.m. Debate.
- 9:30 a.m. Conclusiones.
- 9:40 a.m. 7. "Facultades representativas del Gerente General".
Ponente: María Salazar Mendoza.
- 10:10 a.m. Debate.
- 11:10 a.m. Conclusiones.
- 11:20 a.m. PAUSA CAFE
- 11:50 m. 8. "Revisión del precedente aprobado en el II Pleno Registral referente a la presunción de ganancialidad de los bienes y la prueba en contrario".
Ponente: Samuel Gálvez Troncos.
- 12:20 a.m. Debate y conclusiones.
- 13:00 p.m. ALMUERZO

XXVIII PLENO REGISTRAL

JUEVES 22 DE NOVIEMBRE (pm)

- 15:00 p.m. 9. "Propuesta de implementación de la apelación sumaria o abreviada".
Ponente: Rosario Guerra Macedo.
- 15:30 p.m. Debate.
- 16:20 p.m. Conclusiones.
- 16:30 p.m. 10. "Cancelación de cargas técnicas en regularización de edificaciones".
Ponente: Fredy Silva Villajuán.
- 17:00 p.m. Debate y conclusiones.

VIERNES 23 DE NOVIEMBRE

- 08:00 a.m. 11. "Inscripción de actos de sociedades de gestión colectiva en el Registro de Personas Jurídicas".
Ponente: Gílmier Marrufo Aguilar.



decidas por

tarial"

no Registral
es y la prueba

ón sumaria 0

ularización de

colectiva en el

- 08:40 a.m. Debate.
- 09:40 a.m. Conclusiones.
- 09:50 a.m. **12. "Identidad en el número de chasis de dos vehículos de marcas diferentes".**
Ponente: Mirtha Rivera Bedregal.
- 10:20 a.m. Debate.
- 11:20 a.m. Conclusiones.
- 11:30 a.m. PAUSA CAFE
- 12:00 m. **13. "Inexactitud registral derivada de la inmatriculación de predio ya inscrito por prescripción adquisitiva regulada en el D. Leg. 667 en favor de propietario distinto".**
Ponente: Pedro Álamo Hidalgo.
- 12:30 a.m. Debate y conclusiones.
- 13:00 p.m. ALMUERZO
- 15:00 p.m. **14. "Alcances de la junta universal".**
Ponente: Walter Morgan.
- 15:30 p.m. Debate.
- 16:20 p.m. Conclusiones.
- 16:30 p.m. **15. "Presentación simultánea de actas notariales de transferencia vehicular".**
Ponente: Raúl Delgado Nieto.
- 17:00 p.m. Debate y conclusiones.
- 17:15 p.m. **CLAUSURA.**

AGENDA

XXVII PLENO REGISTRAL

(21 y 22 de noviembre de 2007)

INAUGURACIÓN: El Presidente del Tribunal Registral, Luis Alberto Aliaga Huaripata, inauguró el evento.

Luego de lo cual se procedió a la presentación y discusión de cada una de las ponencias.

1. EMPLAZAMIENTO DE TITULARES REGISTRALES EN LOS PROCEDIMIENTOS JUDICIAL Y NOTARIAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA.

Ponente: Martha del Carmen Silva Díaz

La ponente refiere que la propuesta para la aprobación de este criterio como precedente de observancia obligatoria se sustenta en la presencia de reiterados casos en los cuales los notarios omiten dejar constancia del emplazamiento de los titulares

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.



registrales en los procedimientos que se siguen en sede notarial, en la omisión de algunos Registradores de verificar este aspecto en los títulos de prescripción adquisitiva sujetos a calificación y, de otro lado, en la presentación de numerosos títulos provenientes de sede judicial en los cuales los demandados no son los titulares registrales.

La doctrina es unánime al calificar a la adquisición mediante prescripción adquisitiva larga como un modo originario de adquirir la propiedad en tanto ésta se adquiere mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario por el plazo de 10 años tratándose de bienes inmuebles y 4 años tratándose de bienes muebles, y no mediante la transmisión efectuada por el anterior propietario.

El segundo párrafo del artículo 952º del Código Civil señala que la sentencia que declara la propiedad "es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño"; consecuencia que se produce en los casos de predios registrados.

Por tanto, nuestra legislación acepta y regula la prescripción *contra tabulas*, que implica el predominio del adquirente que adquiere mediante la posesión respecto del titular con dominio inscrito.

Sin embargo, la cancelación del derecho inscrito sólo podrá efectuarse, como correlato de la adquisición de la propiedad por el poseedor, si el titular registral ha sido emplazado con la demanda en el proceso judicial o notificado con la solicitud en el procedimiento notarial.

La jurisprudencia registral ha sustentado esta exigencia con los siguientes fundamentos:

Principio de legitimación registral: De conformidad con el artículo 2013º del Código Civil y VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, se presume la exactitud y certeza de la titularidad dominial que el registro publica, la misma que sólo puede ser enervada mediante rectificación o declaración judicial de invalidez. Como consecuencia de ello, el titular registral está facultado para ejercer los atributos de la propiedad: disponer, gravar, usar y, en tal sentido, se exigirá su intervención en los diversos actos que se otorguen relativos al bien. Sin embargo, cuando se trate de actos realizados sin el consentimiento del titular registral, éstos sólo pueden surtir efectos en su contra cuando aquél ha sido debidamente emplazado en el proceso o procedimiento seguido. Esta regla se encuentra plasmada en diversas disposiciones de la normativa registral como los artículos 84º, 90º, 101º y 107º del Reglamento General de los Registros Públicos, que regulan supuestos de rectificación y cancelación sin el consentimiento del titular registral.

Garantía de intangibilidad de los asientos registrales: Establecida en el literal b) del artículo 3º de la Ley N° 26366, en la cual se consagra dicha garantía "salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme", lo cual supone que el título modificatorio sea otorgado por el "titular registral" o, en su defecto, que medie sentencia judicial como consecuencia de un proceso seguido contra el "titular registral."

Tutela jurisdiccional efectiva: Se ha señalado que en el caso de bienes registrados debe ser demandado quien aparece en el registro como propietario, dado que en caso de declararse fundada la demanda, se cancelará el derecho de propiedad inscrito a su favor; ello, en concordancia con el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, recogido en el artículo 1º del Título Preliminar del Código Procesal Civil, conforme al cual toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso. El emplazamiento judicial garantiza el conocimiento del titular registral del proceso iniciado y le permite hacer uso de su derecho de contradecir la posesión alegada dentro de un debido proceso.

Calificación de adecuación: Si bien tratándose de resoluciones judiciales se encuentra fuera del ámbito de calificación el fondo de lo resuelto y, en el caso de procedimientos notariales, no serán materia de calificación la validez de los actos procedimentales que, en virtud del previsto en la Ley N° 27333 y normas complementarias, son de competencia del Notario, ni el

fondo o
si alcanz
la partici
en el artí
adecuac
se verifi
proceso
En el ca
mencion
solicitud
cuyo ca
26366,
solicitan
dicha ne
demand
judicial
Debe pr
emplaza
ambito
proceso
escritura
como se
En cons
observar
PROCE
encuentr
declarac
adecuac
que el p
registral
titular reg
sentencia
de haber
536-200
Votos a f
En cons
siguiente
EMPLAZ
PRESCR
Se encu
la decla
evaluaci
cual imp
seguido
D
5.2
previsto en
motivación

[Handwritten signatures and marks on the left margin]

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



fondo o motivación de la declaración notarial", no es menos cierto que la calificación registral alcanza a la confrontación de la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, de conformidad con lo previsto en el artículo 32º literal a) del Reglamento General de los Registros Públicos. En tal sentido, la adecuación de un título que contiene la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva se verifica mediante la constatación de que el titular registral haya sido demandado en el proceso judicial o notificado en el procedimiento notarial.

En el caso de este último procedimiento, resultan de aplicación los fundamentos antes mencionados, siendo pertinente señalar que la notificación al titular registral de la solicitud planteada por el poseedor, le permitirá igualmente formular oposición, en cuyo caso, de conformidad con lo previsto en el literal g) del artículo 5º de la Ley N° 26366; "el Notario dará por finalizado el trámite comunicando de este hecho al solicitante, al Colegio de Notarios y a la oficina registral correspondiente." Agrega dicha norma que "en este supuesto, el solicitante tiene expedito su derecho para demandar la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio en sede judicial o recurrir a la vía arbitral, de ser el caso."

Debe precisarse, sin embargo, que la calificación de este aspecto, es decir, del emplazamiento del titular registral, no supone de modo alguno ingresar más allá del ámbito de la mera verificación que el titular registral aparezca como demandado en el proceso judicial, o que el notario haya insertado la constancia de notificación en la escritura pública o dejado constancia de haber notificado al referido titular registral; como se ha pronunciado igualmente esta instancia de reiterada jurisprudencia.

En consecuencia, se propone la aprobación del siguiente criterio como precedente de observancia obligatoria: **EMPLAZAMIENTO DE TITULARES REGISTRALES EN LOS PROCEDIMIENTOS JUDICIAL Y NOTARIAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA:** Se encuentra dentro del ámbito de la calificación registral del título que contiene la declaración de adquisición de la propiedad mediante prescripción, la evaluación de la adecuación del título presentado con los asientos registrales, lo cual implica verificar que el proceso judicial o el procedimiento notarial se haya seguido contra el titular registral cuando el predio se encuentre inscrito; para ello bastará constatar que el titular registral aparezca como demandado en el proceso judicial en el que se dictó la sentencia de declaración de propiedad o que se haya insertado o dejado constancia de haber sido notificado en el procedimiento notarial. Resoluciones N° 053, 316, 520 y 536-2007-SUNARP-TR-L.

Votos a favor: Unanimidad.

En consecuencia, fue aprobada como precedente de observancia obligatoria la siguiente sumilla:

EMPLAZAMIENTO DEL TITULAR REGISTRAL EN LOS PROCEDIMIENTOS DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

Se encuentra dentro del ámbito de la calificación registral del título que contiene la declaración de adquisición de la propiedad mediante prescripción, la evaluación de la adecuación del título presentado con los asientos registrales, lo cual implica verificar que el proceso judicial o el procedimiento notarial se haya seguido contra el titular registral de dominio cuando el predio se encuentre

Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN

5.2. 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.

omisión de
prescripción
numerosos
los titulares

adquisitiva
se adquiere
plazo de 10
años y no

sentencia que
no en el registro
sentencia que se

tabulas, que
respecto de

como correlato
registral ha sido
solicitud en el

los siguientes

Código Civil y VII
se presume la
que sólo puede
consecuencia de
disponer, gravar,
otorguen relativos
amiento del titular
ido" debidamente
tra" plasmada en
101º y 107º del
de rectificación y

l b) del artículo 3º
catorio posterior
jado por el titular
sia de un proceso

gistrados debe ser
aso de declararse
su favor; ello en
n el artículo 1º del
tiene derecho a la
s o intereses, con
ocimiento del titular
tradecir la posesión

se encuentra fuera
mentos notariales no
ue, en virtud de lo
cia del Notario, ni el

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.



inscrito; para ello bastará constatar que el referido titular aparezca como demandado o emplazado en el proceso respectivo.
 Criterio sustentado en la Resolución N° 316-2007-SUNARP-TR-L del 18.05.2007 y Resolución N° 053, 520 y 536-2007-SUNARP-TR-L.

2. CONTINUIDAD DE LOS ORGANOS DE GOBIERNO DE LAS PERSONAS JURÍDICAS.

Ponente: Hugo Echevarría Arellano

a) La personalidad es definida como la aptitud para ser sujeto de Derecho, es decir, un centro autónomo de imputación de derechos y deberes. Es la persona humana quien desde su concepción tiene personalidad; sin embargo, las necesidades sociales y económicas obligaron desde hace mucho a reconocer a otros sujetos de derecho distintos a ella y dotarlos de personalidad. En principio, la naturaleza gregaria y política del hombre crea el Estado, como entidad ideal distinta a los ciudadanos; posteriormente, las sociedades mercantiles y las sociedades de personas que persiguen fines no lucrativos se agregaron al listado; por último, el aumento de las necesidades sociales fue respondido por el Estado; entre otros modos, creando empresas estatales o de economía mixta y un variopinto grupo de entidades o corporaciones.

b) La persona natural, por ella misma o mediante representantes, se relaciona con terceros a fin de alcanzar su desarrollo y realización personales. Se trata de vínculos de colaboración que forman parte del contrato social en virtud del cual nos comprometemos a producir o aportar a la sociedad un bien o servicio, con el compromiso de los demás de que produzcan lo que necesitamos.

La participación del representante en este caso es excepcional pues lo común es que la persona natural, alcanzada su mayoría de edad, dirija ella misma el destino de su vida. En cambio, tratándose de personas jurídicas, entes ideales por antonomasia, la representación es la regla dado que es la única manera de que se relacione con terceros. Ello permite concluir que la vigencia de sus órganos, sobretudo los permanentes, resulta imprescindible.

Así lo ha entendido el legislador comercial al establecer en el artículo 163° de la Ley General de Sociedades que el directorio continúa en funciones aunque hubiese concluido su periodo. Aún cuando forme parte de esta Ley, dicho dispositivo no está diseñado exclusivamente para las sociedades anónimas sino para todo tipo de personas jurídicas pues responde a una razón mayor: la naturaleza etérea de estos entes y su necesidad de preservar su capacidad jurídica.

c) El consejo directivo (u órgano de administración de similares funciones) de toda persona jurídica es un órgano necesario y permanente, ya que es jurídicamente imposible que ésta exprese su voluntad y practique actos jurídicos si no es a través de dicho consejo. Lo contrario significaría que estemos ante un sujeto de derechos que en teoría, puede adquirir derechos y obligaciones, pero que materialmente no puede hacerlo, es decir, se trataría de una persona jurídica incapaz, cuando es unánime en doctrina que la persona jurídica goza de capacidad general. Por ello, debe entenderse que la persona jurídica nunca está privada del órgano que ejerce las funciones de administración y representación; aunque el período para el que dicho órgano fue elegido haya vencido. En ese sentido, quien es el titular de dicho órgano (el presidente) mantiene su legitimación para convocar a asamblea no sólo para elegir a

la nueva vencido?

d) Lo que es que, ve hasta que ley y en e pero con r sin que ha abstracta,

permanent referirse a cooperativ necesario, de las me estructura permanent bienes soc comentand párrafo de administrac norma bus de adminis necesarias pueda que

e) Aunque los órganos de la Resol del período de las pers para su fun elección de directivos presupuest administrac permanece funciones realizar tod

La m necesario de su vigencia considerativa asociados qu de la represe jurídica, mas vencimiento desenvolvim para su funci nuevos integri directiva insc dicha legítima incurriría en consejo de a ejercer otras URI ELIA

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



...za como

18.05.2007;

PERSONAS

es decir, un
humana quien
s sociales y
de derecho
aria y política
ciudadanos,
ersonas que
mento de las
dos, creando
entidades o

relaciona con
ta de vínculos
del cual nos
rvice, con el

común es que
destino de su
ntonomasia, la
relacione con
sobretudo, los

163° de la Ley
unque hubiese
positivo no está
a todo tipo de
etérea de estos

ciones) de toda
s jurídicamente
o es a través de
e derechos que,
mente no puede
es unánime en
debe entenderse
as funciones de
icho órgano fue
icho órgano (el
sólo para elegir a

a nueva directiva, sino para todo otro asunto, aunque su período se encuentre vencido².

d) Lo que ocurre en realidad con los órganos permanentes de las personas jurídicas es que, vencido el plazo de su mandato, se mantienen formalmente en sus cargos hasta que se produzca una nueva elección a través de los mecanismos previstos en la ley y en el estatuto. Se genera entonces una suerte de prórroga tácita del mandato pero con responsabilidad para aquellos directivos que debieron efectuar las elecciones sin que hayan cumplido su labor. Y es que una persona jurídica, dada su naturaleza abstracta, requiere de órganos unipersonales o pluripersonales que la representen permanentemente frente a terceros. Al respecto, Rodrigo Uría y Aurelio Menéndez, al referirse al órgano de administración de las sociedades, concepto aplicable a las cooperativas, señalan que "el órgano de administración es necesario y permanente. Es necesario, tanto para constituir la sociedad como para su ulterior funcionamiento; una de las menciones inexcusables de los estatutos es, precisamente, la relativa a la estructura y a los aspectos de funcionamiento del órgano de administración. Y permanente; porque despliega una actividad gestora dirigida a la conservación de los bienes sociales, que no puede sufrir solución de continuidad"³. A su vez, Elías Laroza, comentando el artículo 163 de la Ley General de Sociedades, señala que "el último párrafo de la norma tiene por objeto permitir la continuidad del directorio en la administración cuando el período para el cual haya sido elegido hubiese concluido. La norma busca que en todo momento la sociedad tenga en funcionamiento a su órgano de administración de mayor jerarquía y así continúen adoptándose las decisiones necesarias para la consecución de los fines sociales. Se evita así que la sociedad pueda quedar temporalmente acéfala, por el simple vencimiento de su período"⁴.

e) Aunque no de manera abierta, la SUNARP también ha reconocido esta condición de los órganos administrativos de las personas jurídicas cuando en la parte considerativa de la Resolución N° 202-2001-SUNARP/SN del 31.07.2001 señaló que "el vencimiento del período de funciones de los consejos directivos no debe limitar el desenvolvimiento de las personas jurídicas, teniendo en cuenta que se trata de órganos indispensables para su funcionamiento, por lo que no debe negarse su vigencia, a fin de garantizar la elección de sus nuevos integrantes". Aún cuando sólo admitió la prórroga de los directivos para efectos de convocar a asambleas eleccionarias, en realidad el presupuesto de la posición adoptada por la SUNARP calza para todo acto de los administradores. Sería muy reducido y discriminatorio pensar que los órganos permanecen en sus funciones sólo para convocar a elecciones. La extensión de las funciones más allá de su período de mandato habilita a los administradores para realizar todas las atribuciones establecidas en la ley y en el estatuto.

La misma Resolución N° 202-2001-SUNARP/SN reconoce el carácter de órgano permanente y necesario de los consejos directivos de las personas jurídicas reguladas por el Código Civil, y por lo tanto su vigencia aunque su mandato se encuentre vencido. Transcribimos a continuación las partes considerativas pertinente de dicha Resolución: "Que, el Artículo 93 del Código Civil al establecer que los asociados que desempeñen cargos directivos son responsables ante la asociación conforme a las normas de la representación, se refiere a las relaciones internas entre los integrantes de los órganos y la persona jurídica, mas no a las relaciones existentes entre las personas jurídicas y los terceros; Que, el vencimiento del período de funciones de los consejos directivos mencionados no debe limitar el desenvolvimiento de las personas jurídicas, teniendo en cuenta que se trata de órganos indispensables para su funcionamiento, por lo que no debe negarse su vigencia, a fin de garantizar la elección de sus nuevos integrantes.". Si bien el artículo 1° de la citada Resolución legitima al presidente de la última directiva inscrita para convocar a asamblea eleccionaria, debe entenderse que no excluye del ejercicio de dicha legitimación activa otros asuntos de interés de la persona jurídica, pues de lo contrario la norma incumpliría en contradicción al reconocer, por un lado, el carácter de órgano permanente y necesario del consejo de administración, y al negarle, por el otro, legitimación a dicho consejo y a su presidente para ejercer otras facultades aunque su período de vigencia hubiera culminado.

URIA, Rodrigo; MENENDEZ, Aurelio. Curso de Derecho Mercantil; p. 895.
ELIAS LAROZA, Enrique: Derecho Societario Peruano; p. 342.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.



f) La tesis señalada ha sido acogida por otras Salas del Tribunal Registral. Incluso en la Resolución 106-2004-SUNARP-TR-A (que sustenta, precisamente, el Precedente que regula la inscripción de la prórroga), señala en su fundamento 3 que "...sin embargo aun cuando el Código Civil no contiene una norma como la contenida en el artículo 163° de la Ley General de Sociedades, debe interpretarse conforme a la doctrina imperante que aun cuando el periodo de la junta directiva de una asociación haya vencido, éste ser abstracto no puede quedar acéfalo, es decir, sin personas que ejerzan su dirección y por tanto continúen 'dándole vida'. En tal sentido, tenemos que aun cuando el periodo de la junta directiva de la asociación (...) venció (...) sin embargo en tanto no se eligiera a sus reemplazantes continuaba en ejercicio de las funciones ordinarias de la sociedad".

g) El proyecto del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas recogiendo esta postura, ha establecido en su artículo 41 que "para efectos registrales se considerará que los integrantes de los órganos de la persona jurídica continúan en funciones, aunque hubiere concluido el periodo para el que fueron nombrados, hasta que se inscriba una nueva elección, salvo disposición expresa en contrario contenida en la ley o en el estatuto."

h) Adicionalmente a los beneficios doctrinarios de alinearnos con esta tesis aceptada mundialmente, manteniendo la coherencia de nuestro sistema jurídico, están también beneficios prácticos para el sistema registral tanto para la calificación de títulos como para la emisión de publicidad. Es conocido por todos que resulta un problema efectiva la calificación de títulos cuando se trata de establecer prórrogas, reelecciones y otros supuestos, y esto se complica mucho más al momento de expedir publicidad sobre la vigencia de los consejos directivos de las personas jurídicas. En virtud de esta tesis basta verificar cual es la última directiva inscrita para concluir que es la vigente, aun cuando el plazo ya haya culminado, facilitando la labor registral.

El precedente que se propone entonces es el siguiente:

"Vigencia de los órganos permanentes de la persona jurídica:

Vencido el plazo del mandato de los órganos permanentes de la persona jurídica se mantienen formalmente en sus cargos hasta que se produzca una nueva elección a través de los mecanismos previstos en la ley y en el estatuto.

Sustentan esta propuesta las Resoluciones N° 176-2005-SUNARP-TR-T, 012-2007-SUNARP-TR-T, entre otras.

Con la intervención de Samuel Gálvez, Fredy Silva, Mariella Aldana, Gilmer Marrufo, Elena Vásquez, Rolando Acosta, Fernando Tarazona, Rosario Guerra, Martha Silva.

Votos a favor: Hugo Echevarría, Rolando Acosta, Walter Morgan, Rosario Guerra, Samuel Gálvez, Fernando Tarazona, Pedro Álamo y Gilmer Marrufo (en lugar de J. Tapia): total 8 votos.

Votos en contra: Elena Vásquez, Martha Silva, Gloria Salvatierra, Mariella Aldana, Fredy Silva, Lucho Aliaga y Raúl Delgado: total 7 votos

No hubo acuerdo.

3. INSCRIPCIÓN DE RESTRICCIONES DE LA PROPIEDAD ESTABLECIDA POR PACTO.

Ponente: Mariella Aldana Durán.

SUMILLA PROPUESTA:

[Handwritten signatures and initials in the left margin]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Las res...
por pact...
2019 de...
imperativ...
1. PROB...
Desde a...
inscripció...
En las Sa...
la opinión...
Considera...
que se s...
2006-SUN...
2. ANALIS...
a) Los /...
relativas a...
El Art. 92...
disponer y...
de los limit...
El Art. 92...
restriccione...
pública o d...
En el Art. 9...
disponiend...
surtan efec...
b) Lucrecia...
Esta norm...
problema c...
por las par...
imperativas...
ejercicio e...
eventual fr...
estas restri...
se despren...
La norma s...
pública que...
tutela del d...
Es interes...
facultativo...
inscripción...
c) En conc...
del mismo...
Inmueble si...



ral. Incluso en el Precedente 3 que... Sin embargo, contenida en el conforme a la una asociación n personas que o, tenemos que enció... sin ejercicio de las

sonas Jurídicas actos registrales ica continúan el ombrados, hasta ntrario contenida

ta tesis aceptada co, están también on de títulos como problema efectuar elecciones y otros publicidad sobre la virtud de esta tesis es la vigente, aun

persona jurídica, se na nueva elección

RP-TR-T, 012-2007

ana, Gilmer Marrujo ierra, Martha Silva.

gan, Rosario Guerra ufo (en lugar de Jorge

ierra, Mariella Aldana

Las restricciones temporales de la atribución de disponer de la propiedad establecidas por pacto constituyen actos inscribibles, conforme al Art. 926 y el numeral 5 del Art. 2019 del Código Civil, siempre que no impliquen violación de normas legales imperativas o de orden público."

1. PROBLEMÁTICA

Desde años atrás se vienen presentando apelaciones contra las denegatorias de inscripción de restricciones de la propiedad establecidas por pacto.

En las Salas de Lima la tendencia ha sido la de revocar dichas denegatorias, aunque la opinión no es unánime, pues existen votos singulares en contra.

Consideramos que es conveniente aprobar un precedente respecto a esta materia, el que se sustentaría en la Res. 557-2003-SUNARP-TR-L del 28-8-2003 y Res. 497-2006-SUNARP-TR-L del 31-8-2006.

2. ANÁLISIS

a) Los Arts. 923 al 928 del Código Civil contienen las disposiciones generales relativas al derecho de propiedad.

El Art. 923 establece: "La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley".

El Art. 925 se refiere a las restricciones legales de la propiedad, señalando que las restricciones legales de la propiedad establecidas por causa de necesidad y utilidad pública o de interés social no pueden modificarse ni suprimirse por acto jurídico.

En el Art. 926 se contemplan las restricciones de la propiedad establecidas por pacto, disponiendo que "las restricciones de la propiedad establecidas por pacto para que surtan efecto respecto a terceros, deben inscribirse en el registro respectivo."

b) Lucrecia Maisch Von Humboldt⁵ comenta respecto al Artículo 926 del Código Civil: "Esta norma no tiene precedentes en el Código anterior y está destinada a resolver el problema de la oponibilidad a terceros de las restricciones a la propiedad acordadas por las partes. La ratio legis es muy clara: las partes mientras no vulneren normas imperativas de la ley, pueden acordar restricciones al derecho de propiedad o a su ejercicio, es decir el efecto inter-partes surge del convenio. Ahora bien, para evitar un eventual fraude o simulación frente a terceros, que podrían verse perjudicados por estas restricciones, se exige que figuren inscritas en el Registro respectivo, de lo cual se desprende que esta norma se aplica tanto a bienes muebles como a inmuebles.

La norma se fundamenta en los principios básicos de la institución registral, o sea la fe pública que otorga el acto y la publicidad que brinda, principios que constituyen valiosa tutela del derecho de terceros.

Es interesante anotar que, a pesar que el Código de 1984 mantiene el sistema facultativo de las inscripciones de la propiedad inmueble, conserva la exigencia de la inscripción respecto a los actos oponibles a terceros".

c) En concordancia con lo que establece el artículo 926 del Código Civil, el Art. 2019 del mismo código, al enumerar los actos inscribibles en el Registro de la Propiedad inmueble señala:

⁵ Revoredo de Debakey, Delia (compiladora) Exposición de Motivos y comentarios. Tomo V. Lima, 1998, 2da. Ed. Pág. 175.

AD ESTABLECIDAS

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.



"(...)

5.- Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito.

(...)"

Sobre este numeral, en la "Exposición de Motivos Oficial del Código Civil" elaborada por la Comisión Revisora del Código Civil, publicada en el diario oficial El Peruano el 19-7-87, se indica:

"El inciso 5 alude a la posibilidad de que el titular de un derecho inscrito, tenga determinadas restricciones establecidas contractualmente (pacto de no arrendamiento) o por iniciativa del titular del derecho, con arreglo a ley, como el caso del patrimonio familiar. No se hace referencia a las restricciones establecidas legalmente, por estimarse que en estos casos la publicidad de la ley es suficiente".

d) Del citado Art. 926 resulta claro que:

- Mediante pacto pueden establecerse restricciones a la propiedad; y,
- Las restricciones pactadas son inscribibles.

Esto es, el propietario de un bien puede voluntariamente someter su derecho de propiedad a restricciones. La norma contempla expresamente que estas restricciones se establezcan "por pacto"⁶, es decir, mediante acuerdo entre las partes. Una de las partes en este pacto necesariamente habrá de ser el propietario del bien, pues siendo él el titular del derecho, sólo él podrá autolimitar dicho derecho a través del pacto.

El acuerdo entre las partes mediante el que se establezcan restricciones a la propiedad será un contrato, pues el contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial, conforme a la definición del Art. 1351 del Código Civil.

e) Ahora bien, lo que debe definirse es cuáles serán los límites del pacto de restricción de la propiedad, esto es, el ámbito dentro del cual las partes podrán pactar restricciones a la propiedad.

Al respecto, en el Art. 926 del Código Civil no se estableció ningún límite. Ello implica que no existan límites para dicho pacto, sino que debe acudirse a otras normas que establezcan límites a dichos pactos y, además, a las restricciones en general respecto al contenido de los contratos.

f) En cuanto a las restricciones en general, respecto al contenido de los contratos, el numeral 14 del Art. 2 de la Constitución Política establece que toda persona tiene el derecho "a contratar con fines lícitos; siempre que no se contravengan leyes de orden público". En el mismo sentido, el Art. 1354 del Código Civil establece que las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato, siempre que no sea contrario a norma legal de carácter imperativo.

En lo que respecta a normas que establecen límites al contenido de los pactos relativos al derecho de propiedad, podemos citar al Art. 882 del Código Civil, que establece que no se puede establecer contractualmente la prohibición de enajenar, gravar, salvo que la ley lo permita. Asimismo, al Art. 1582 del mismo código, que regula los pactos que pueden integrar la compraventa establece que el pacto de mejor comprador y el pacto de preferencia son nulos.

⁶ Un tema discutible es si podrán establecerse restricciones al derecho de propiedad de manera unilateral, tema que no se desarrolla en razón a que en el presente caso, la restricción al derecho de propiedad se estableció por pacto.

g) El Art. 926

El derecho de propiedad declarada compensa contestar expropiato

Aplicando propiedad, renuncia a

La norma que no puede la pro

h) Conform Código Civ reivindicar

Dado que l y contractu legales con la propiedad o-reivindica

Ciertament considerara ni siquiera de la prop prevén tant los atributo

i) Ahora bie hemos señ contractual

Esto es, no lo gravar. S restricción restricción restricción del consen exigencia d

j) En lo qu propiedad, del Código expresame

5.- Las res contratos, t

Handwritten signatures and marks on the left margin.

Handwritten signatures and marks at the bottom of the page.



g) El Art. 70 de la Constitución establece:

El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio."

Aplicando la norma constitucional citada al ámbito de los pactos de restricción de la propiedad, resultará por ejemplo, que no podrá establecerse contractualmente la renuncia a la indemnización en efectivo en caso de expropiación.

La norma constitucional establece que la propiedad es inviolable, mas ello no implica que no puedan establecerse restricciones a la misma, ya sean legales o contractuales, pues la propiedad no es un derecho absoluto.

h) Conforme a la definición del derecho de propiedad recogida en el Art. 923 del Código Civil, "la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien".

Dado que los Arts. 925 y 926 del mismo código contemplan a las restricciones legales y contractuales de la propiedad, debe entenderse entonces que tanto las restricciones legales como las contractuales podrán estar referidas a cualquiera de los atributos de la propiedad. Esto es, ya sea a uno o más de los atributos de usar, disfrutar, disponer o reivindicar el bien.

Ciertamente, todos los atributos de la propiedad son substanciales a ella, pero si se considerara que por ello no son susceptibles de limitación, tendría que concluirse que cualquiera en virtud de norma legal podrían establecerse restricciones a los atributos de la propiedad. Conclusión inadmisibles pues expresamente las normas legales prevén tanto las restricciones legales como las voluntarias a la propiedad. Esto es, a los atributos de la propiedad.

i) Ahora bien, en lo que respecta a las restricciones al atributo de disponer del bien, ya hemos señalado que el Art. 882 del Código Civil dispone que no se puede establecer contractualmente la prohibición de enajenar o gravar, salvo que la ley lo permita.

Esto es, no podrá establecerse contractualmente la prohibición (absoluta) de enajenar o gravar. Sin embargo, no existe impedimento legal para establecer contractualmente restricciones - no prohibiciones -, a la facultad de enajenar o gravar. Por ejemplo, restricciones temporales (que estarán vigentes por un período determinado), o restricciones referidas a los requisitos para enajenar o gravar (tales como la exigencia del consentimiento del ex-cónyuge para poder enajenar el bien que fue social o la exigencia del consentimiento del donante para enajenar el bien donado).

j) En lo que respecta a la fecha en que se estableció el pacto de restricción de la propiedad, debe señalarse dicho pacto también estuvo permitido durante la vigencia del Código Civil de 1936, pues el numeral 5 del Art. 1042 del Código Civil de 1936 expresamente preveía como acto inscribible:

5.- Las restricciones y limitaciones en las facultades del propietario, derivadas de los contratos, testamentos y sentencias;

elaborada
peruano

crita (en
ndamiento
patrimonio
mente, por

derecho de
restricciones
Una de las
pues siendo
l pacto

aciones a
s partes para
onforme a la

de restricción
podrán pactar

límite. Ello no
otras normas
es en general

s contratos, el
persona tiene
leyes de orden
que las partes
o sea contrato

de los pactos
Código Civil, que
de enajenar
Código, que
que el pacto

propiedad de man
ción al derecho

Handwritten signatures and marks at the bottom of the page.



(...)"

Dado que las restricciones y limitaciones en las facultades del propietario constituyen actos inscribibles, se concluye entonces que estaban permitidas, pues de haber estado prohibidas, no se habría previsto su inscripción. Como puede apreciarse, la norma textualmente se refiere a las restricciones y limitaciones en las facultades del propietario, sin excluir las restricciones y limitaciones en la facultad de disponer. Por tanto, también durante la vigencia del Código Civil de 1936 estaba permitido pactar restricciones en la facultad de disposición, siempre y cuando no se tratara de una prohibición de enajenar, prohibición que el Art. 852 del Código Civil de 1936 - al igual que el código vigente -, tampoco permitía.

CONCLUSIONES:

- Se pueden establecer restricciones a la propiedad por pacto.
- Las restricciones podrán estar referidas a cualquiera de los atributos de la propiedad.
- Las partes pueden pactar libremente restricciones a la propiedad, siempre que no impliquen violación de normas legales imperativas o de orden público.
- No puede establecerse la prohibición absoluta de enajenar o gravar.
- Considerar que únicamente pueden pactarse las restricciones a la propiedad que están legalmente contempladas implica afectar la libertad contractual.
- Las restricciones a la propiedad establecidas por pacto constituyen actos inscribibles.

3. Argumentos del voto en discordia:

a) Dentro de las Disposiciones Generales del Libro de los Derechos Reales del Código Civil de 1984 encontramos que el artículo 882 contiene el principio de libertad de enajenación, al señalar que "no se puede establecer contractualmente la prohibición de enajenar o gravar, salvo que la ley lo permita." Este artículo tiene su antecedente en la segunda parte del artículo 852 del Código Civil de 1936 que establecía lo siguiente: "No se puede establecer la prohibición de enajenar, salvo en los casos permitidos por la ley."

Según Cuadros Villena⁷ "debe interpretarse el artículo 882, comprendiendo que el principio jurídico no podrá impedir directa o indirectamente, que los bienes puedan ser enajenados o gravados. Las limitaciones sólo pueden provenir de la tutela de intereses superiores tales como el orden público o las buenas costumbres, en contra de las cuales no se pueden pactar según el numeral V del Título Preliminar del Código Civil o cuando por razones de la naturaleza de las cosas, su condición o ubicación, el Estado restringe esa libertad, también por razones de superior interés (...)"

Agrega que "la libertad de enajenar no se circunscribe sólo a la potestad de transmitir los valores (de uso y cambio) incorporados en los bienes. Significa también la libertad de ejercer el derecho de enajenar o gravar en función de tiempo, de lugar, o de persona; cuando lo desee el enajenante, donde lo desee, en favor de quien lo desee, título oneroso o gratuito."

b) La propia Constitución Política en su artículo 70 establece lo siguiente: "el derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley (...)"

Asimismo, el artículo 923 del Código Civil señala que "la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía"

⁷ Op. Cit. Pág. 57.

con el interés
antecedente
propietario d
disponer de e

c) Al respect
tiene diversa
retracto (art.
dos años o
compromiso
opción por un

De ello se d
establecerse
enajenar.

d) Cuadros V
aquellas restri
derecho de p
ese derecho.
están destina
ejercicio norm

En este sentid
propiedad se
causa de nec
suprimirse por

Este artículo
restricciones a
arbitrarias sino
así como por l

Resulta claro
admitirse pact

e) Dentro del
1984, citado
llamadas "res
propiedad esta
inscribirse en e

Al margen de
tratarse de un
contenía norm
analizar sus al

Al respecto, se
1984 Libro c
siguiente: "Est

CUADR
Lima, 1995. Pág.
REVOR
Pág. 175.

2

1.)

am



propietario constituir
 tadas, pues de haber
 puede apreciarse, la
 en las facultades del
 tad de disponer. Por lo
 staba permitido pactar
 no se tratara de una
 Civil de 1936 - al igual

ibutos de la propiedad
 iedad, siempre que no
 ublico.
 gravar.
 es a la propiedad que
 actual.
 tuyen actos inscribibles

Derechos Reales del
 contiene el principio de
 er contractualmente la
 Este artículo tiene su
 digo Civil de 1936 que
 n de enajenar, salvo en

mpreniendo que el acto
 los bienes puedan ser
 de la tutela de intereses
 mbres, en contra de los
 eliminar del Código Civil
 ondición o ubicación, el
 r interés (...)

la potestad de transmitir
 gnifica también la libertad
 e tiempo, de lugar, o de
 favor de quien lo desee a

lo siguiente: "el derecho
 e en armonía con el bien

iedad es el poder jurídico
 ebe ejercerse en armonía

con el interés social y dentro de los límites de la ley." Esta disposición tiene como antecedente el artículo 850 del Código Civil de 1936 que establecía lo siguiente: "El propietario de un bien tiene derecho a poseerlo, percibir sus frutos, reivindicarlo y disponer de él dentro de los límites de la ley."

c) Al respecto, es de verse que el tema de las limitaciones a la libertad de enajenar tiene diversas regulaciones en el Código sustantivo; al establecerla en el caso del retracto (art. 1592) hasta por treinta días (art. 1596), en la retroventa, hasta el plazo de dos años o un año sea que se trate de inmuebles o muebles (art. 1588), en el compromiso para contratar, hasta el plazo de un año (art. 1416) y en el caso de la opción por un plazo de seis meses (art. 1423).

De ello se desprende que el legislador ha considerado que las limitaciones deben establecerse por plazos cortos, no pudiendo restringirse *indefinidamente la libertad de enajenar*.

d) Cuadros Villena⁸ define a las limitaciones al derecho de propiedad como "todas aquellas restricciones legales a las facultades del propietario. (...) Si hablamos del derecho de propiedad como derecho absoluto, cualquier limitación sería violación de ese derecho. Si hablamos de un derecho relativo al interés social, las limitaciones están destinadas a realizar ese principio, a obtener la utilidad del bien dentro del ejercicio normal del derecho."

En este sentido, el Código Civil regula en el artículo 925 las restricciones *legales* de la propiedad señalando que "las restricciones legales de la propiedad establecidas por causa de necesidad y utilidad públicas o de interés social no pueden modificarse ni suprimirse por acto jurídico."

Este artículo supone que el Estado mediante su *ius imperium* puede establecer restricciones al derecho de propiedad y a su ejercicio, las mismas que no pueden ser arbitrarias sino que deben dictarse dentro del marco establecido por el referido artículo así como por la Constitución Política.

Resulta claro que contra las citadas normas que establecen restricciones no puede admitirse pacto en contrario toda vez que son normas de orden público.

e) Dentro del contexto planteado, encontramos que el artículo 926 del Código Civil de 1984, citado por el apelante como sustento de su impugnación, contempla las llamadas "restricciones convencionales" señalando que "las restricciones de la propiedad establecidas por pacto para que surtan efecto respecto a terceros, deben inscribirse en el registro respectivo."

Al margen de señalar que la referida norma no resulta aplicable al presente caso por tratarse de un acuerdo celebrado durante la vigencia del Código Civil de 1936, que no contenía norma igual o similar en el Libro de los Derechos Reales, procederemos a analizar sus alcances.

Al respecto, se señala en la Exposición de Motivos y Comentarios del Código Civil de 1984. Libro de Derechos Reales a cargo de Lucrecia Maisch von Humbolt⁹ lo siguiente: "Esta norma no tiene precedentes en el Código anterior y está destinada a

⁸ CUADROS VILLENA, Carlos Ferdinand. *Derechos Reales*. Tomo II. 1ra. Edición. Cultural Cuzco. Lima, 1995. Pág. 433-434.
⁹ REVOREDO, Delia. *Código Civil. V. Exposición de Motivos y Comentarios*. Lima, Perú, 1985. Pág. 175.

Handwritten signatures and marks at the bottom of the page.



resolver el problema de la oponibilidad a terceros de las restricciones a la propiedad acordadas por las partes. La ratio legis es muy clara: las partes, mientras no vulneren normas imperativas de la ley, pueden acordar restricciones al derecho de propiedad a su ejercicio, es decir el efecto inter-partes surge del convenio. Ahora bien, para evitar un eventual fraude o simulación frente a terceros, que podrían verse perjudicados por estas restricciones, se exige que figuren inscritas en el Registro respectivo, de lo cual se desprende que esta norma se aplica tanto a bienes muebles como a inmuebles. La norma se fundamenta en los principios básicos de la institución registral, o sea la publicidad que otorga el acto y la publicidad que brinda, principios que constituyen valiosa tutela del derecho de terceros. Es interesante anotar que, a pesar que el Código Civil de 1984 mantiene el sistema facultativo de las inscripciones de la propiedad inmueble, conserva la exigencia de la inscripción respecto a los actos oponibles a terceros:

f) Con relación a la publicidad registral de las citadas restricciones establecidas en el pacto, se aprecia que el artículo 2019 del Código Civil de 1984 menciona, entre otros, los actos inscribibles en el Registro de Propiedad Inmueble: "5. Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito."

Cabe señalar que el Código Civil de 1936, al regular los actos inscribibles en el Registro de Propiedad Inmueble, señaló en el numeral 5 del artículo 1042 que son actos inscribibles: "las restricciones y limitaciones en las facultades del propietario, derivadas de los contratos, testamentos y sentencias."

Sobre la materia, la Exposición de Motivos Oficial del Código Civil de 1984, relativa al Libro de Registros Públicos¹⁰ señala lo siguiente: "El inciso 5 alude a la posibilidad que el titular de un derecho inscrito tenga determinadas restricciones establecidas contractualmente (pacto de no arrendamiento) o por iniciativa del titular del derecho con arreglo a ley, como el caso del patrimonio familiar." Agrega que "no se hace referencia a las restricciones establecidas legalmente, por estimarse que en esos casos la publicidad de la ley es suficiente."

Se advierte poca claridad en el comentario a este inciso del artículo 2019 del Código Civil de 1984, - cuyo antecedente lo encontramos en el artículo 1042 del Código Civil de 1936 -, con relación a las restricciones o limitaciones cuya inscripción está permitida, debiendo sin embargo entenderse que en ambos casos, sólo deben considerarse inscribibles las restricciones y limitaciones permitidas por Ley.

g) De lo expresado en los dos acápite precedentes, resulta clara la intención de la norma de considerar inscribibles las referidas restricciones convencionales, a efectos de la oponibilidad a que se refiere el artículo 926 del Código Civil. Sin embargo, fluye del referido artículo si existe amplia libertad para pactar restricciones a la propiedad, es decir, a cualquiera de sus atributos, o si el pacto debe celebrarse dentro del marco normativo permitido por el Código Civil u otras leyes.

Con relación al artículo 926 mencionado, Gonzáles Barrón¹¹ señala que "representa una auténtica incógnita en cuanto a su ámbito de aplicación." Agrega que "no siendo posible establecer en nuestro sistema jurídico prohibiciones de enajenar y gravar bienes, sustituciones fideicomisarias, ni pudiéndose tampoco crear voluntariamente derechos reales atípicos o innominados, parecería que esta norma se limita a regular los derechos reales limitados y de garantía contemplados taxativamente por la ley."

¹⁰ Exposición de Motivos Oficial del Código Civil. Registros Públicos. Separata Especial. Peruanos del Lunes 19 de noviembre de 1990.

¹¹ GONZALES BARRÓN, Gunther. Curso de Derechos Reales. Jurista Editores. Lima, Perú, 2000. Pág. 99-100.

[Handwritten signatures and marks on the left margin]

(usufructo... señalando... dentro de...
 h) Consi... Código C... sustantiva... artículo 8...
 Al margen... enajenaci... permitirse... abutendi... este dere...
 i) Para el... vigente y... fin de ob... sentido la... disponen...
 Agrega qu... cuando "e... para él n... condicione... dentro de...
 Sin emba... ambos su... compren...
 j) En este... teniendo... podemos... del Códig... sea esta... permitita.

La citada... limitacion... establece... como son...
 VOTACION... Guerra, M...
 TEN CON... Delgado,
 No se apr...

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



es a la propiedad
 entras no vulnera
 ho de propiedad
 ra bien, para evita
 e perjudicados po
 spectivo, de lo que
 no a inmuebles, u
 agistral, o sea la r
 constituyen valios
 r que el Código de
 ropiedad inmueble
 as a terceros."

es establecidas p
 menciona, entre los
 restricciones en las

is inscribibles en el
 ículo 1042 que eran
 ropietario, derivadas

il de 1984, relativa
 de a la posibilidad
 cciones establecidas
 el titular del derecho
 ga que "no se ha
 marse que en este

culo 2019 del Cód
 1042 del Código C
 ya inscripción estara
 s casos, sólo deb
 as por Ley.

lara la intención de
 vencionales, a efectos
 ivil. Sin embargo no
 tar restricciones a
 debe celebrarse den

señala que "represen
 Agrega que "no sient
 e enajenar y gravar
 untariamente derech
 se limita a regular
 ativamente por la l

licos. Separata Especial
 a Editores. Lima, Perú, 200

(usufructo, uso, habitación, superficie, servidumbres, hipoteca, anticresis)." Finaliza señalando que "esta interpretación obliga a deducir la falta de justificación del art. 926 dentro de la sistemática del Código Civil."

h) Consideramos entonces que a fin de determinar el contenido del artículo 926 del Código Civil, - toda vez que no podemos ignorar su presencia en nuestra norma sustantiva -, resulta necesario analizar los alcances de la prohibición contenida en el artículo 882 del Código Civil, mencionado en los acápites precedentes.

Al margen de lo señalado por Cuadros Villena, con relación al principio de libertad de enajenación, Lucrecia Maisch¹² comenta el referido artículo señalando que "de permitirse la prohibición de enajenar, significaría una severa limitación del *ius abutendi*, el principal atributo de la propiedad y conllevaría una desnaturalización de este derecho."

i) Para el análisis del término "prohibición" utilizado en el artículo 882 del Código Civil vigente y el artículo 852 del Código Civil de 1936, recurrimos a la doctrina española a fin de obtener una definición jurídica. Peña Bernaldo de Quirós¹³ señala que, en sentido lato, las prohibiciones de disponer son "cualesquiera limitaciones del *ius disponendi* de un derecho subjetivo."

Agrega que, se clasifican, por el alcance de la prohibición, en cuanto a las facultades, cuando "el acto de disposición se prohíbe absolutamente, o simplemente se exigen para él requisitos especiales (consentimiento de cierta persona, cumplimiento de condiciones, etc.)". Este último supuesto podría estar clasificado, en sentido estricto, dentro de las llamadas "limitaciones" o "restricciones".

Sin embargo, se aprecia que en ambos casos, sea aquélla "absoluta" o "relativa", ambos supuestos (tanto la prohibición absoluta como la limitación) se encuentran comprendidos dentro del término "prohibición."

j) En este orden de ideas, si utilizamos el término "prohibición" en su sentido lato, teniendo en cuenta la protección al principio general de libertad de enajenación, podemos concluir que el artículo 882 de nuestro Código Civil (así como el artículo 852 del Código Civil de 1936), no permite el establecimiento de ningún tipo de restricción, sea esta absoluta o relativa, a las facultades de enajenar o gravar, salvo que la ley lo permita.

La citada conclusión nos conduce a sostener que el artículo 926 admite, aparte de las limitaciones expresamente permitidas por la normativa vigente, el pacto por el cual se establecen restricciones a las demás facultades o atributos del derecho de propiedad, como son el uso y el disfrute de los bienes.

VOTACIÓN A FAVOR: Pedro Álamo, Gloria Salvatierra, Samuel Gálvez, Rosario Guerra, Mariella Aldana y Fernando Tarazona: total 6 votos

EN CONTRA: Martha Silva, Elena Vásquez, Luis Aliaga, Hugo Echevarría, Raúl Delgado, Gilmer Marrufo, Rolando Acosta, Walter Morgan y Fredy Silva: total 9 votos

No se aprobó como precedente.

¹² Op. cit. Pág. 152.
¹³ PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, Manuel. Derechos Reales. Derecho Hipotecario. Tercera Edición. Tomo III. Centro de Estudios Registrales. Madrid, 1999. Pág. 314.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.



Propuesta alternativa planteada por Hugo Echevarría:

Las restricciones convencionales de la propiedad

Las restricciones convencionales de la propiedad establecidas por pacto no pueden comprender los atributos de enajenación o gravamen del bien, salvo que la Ley permita, conforme con lo previsto por el artículo 882 del Código Civil, pues existe interés superior de que los bienes circulen libremente en el mercado.

VOTACIÓN:

A FAVOR: Martha Silva, Elena Vásquez, Luis Aliaga, Hugo Echevarría, Raúl Delgado, Gilmer Marrufo, Rolando Acosta, Walter Morgan y Fredy Silva: Total 9 votos.

EN CONTRA: Pedro Álamo, Gloria Salvatierra, Samuel Gálvez, Rosario Guerra, Mariella Aldana y Fernando Tarazona: total 6 votos

No se aprobó la propuesta formulada.

4. INSCRIPCIÓN DE ACTOS DE DISPOSICIÓN DE UNA SOCIEDAD CUYA PARTIDA HA SIDO CANCELADA POR PRESUNCIÓN DE EXTINCIÓN.

Ponente: Andrea Gotuzzo Vásquez.

Propuesta de sumilla:

"Para proceder a inscribir los actos de disposición de una sociedad cuya partida ha sido cancelada por presunción de extinción, deberá acreditarse que la sociedad ha procedido a su liquidación y nombramiento de liquidador, acto que deberá calificarse conjuntamente con dichos actos. No será exigible que el acuerdo de junta de accionistas se realice con las formalidades respectivas, bastando cualquier medio de prueba".

Criterio adoptado en la Resolución N° 528-2006-SUNARP-TR-L.

A continuación, la ponente procede a desarrollar los fundamentos que sustentan la propuesta:

Supuesto:

Se solicita la inscripción de algún acto de disposición otorgado por una sociedad cuya partida fue cancelada en virtud a la presunción de extinción, en aplicación de la Décima Disposición Transitoria de la Ley General de Sociedades.

Fundamentos:

1. La Ley N° 26887 –Ley General de Sociedades vigente desde el 1.1.1998-, dispone en su Décima Disposición Transitoria que "Se presume la extinción de toda sociedad mercantil o civil que no ha inscrito acto societario alguno en los 10 años precedentes a la publicación de esta Ley. El Registro cancelará la inscripción. (...)

La extinción producida en virtud de lo establecido en esta Disposición Transitoria afecta en forma alguna los derechos de los socios para con la sociedad extinguida o los terceros acreedores con ella o con sus socios. Igualmente, no afecta los derechos y obligaciones de carácter tributario de la sociedad extinguida".

2. Mediante Ley N° 27673, publicada el 21.2.2002, se estableció que las sociedades que adecuen su pacto y estatuto a las disposiciones de la Ley General de Sociedades

después de
Ley (modifi
de extinció
Transitoria
Dicha ley g
había proc
3. En el 3
noviembre
efecto el a
antes de la
ORILLTRN
conformida
principio de
4. El artícu
considera
registral.
Al cancela
sociedad c
ya habrían
partida no p
Entonces,
procedido
ejecución d
criterio cual
se delegó e
actos pend
éstos harán
5. Si bien e
que no pue
Preliminar
podrán deja
6. Las socie
ha transfor
actividad n
pacto socia
registral, h
aquellas la
normas par
7. Si bien e
se comport
jurídica. Al
única altern
de la LGS.
8. No será
respectivas
cualquier m
se presente



después de vencido el plazo establecido en la Primera Disposición Transitoria de dicha Ley (modificada por las Leyes 26977, 27219 y 27388) no se le aplicará la presunción de extinción por prolongada inactividad a que se refiere la Décima Disposición Transitoria.

Dicha ley guardó silencio sobre las sociedades respecto de las cuales el Registro ya había procedido a la cancelación de la partida.

3. En el Segundo Pleno del Tribunal Registral, celebrado los días 29 y 30 de noviembre del 2003, se aprobó el siguiente precedente: "El Registro no podrá dejar sin efecto el asiento de cancelación por presunción por prolongada inactividad, extendido antes de la vigencia de la Ley N° 27673". Criterio adoptado en la Resolución N° 302-ORILL/TRN del 18.6.2002, en virtud al principio de legitimación registral, de conformidad con el art. 2013 del Código Civil y VII del Título Preliminar del RGRP y principio de garantía de intangibilidad, art. 3° de la Ley N° 26366.

4. El artículo 423 de la LGS indica los supuestos por los cuales a una sociedad se le considera irregular, entre las cuales no se encuentra la extinción por inactividad registral.

Al cancelarse la partida de la sociedad, por haberse presumido su extinción, la sociedad carecería de personalidad jurídica, y por tanto, sus representantes inscritos ya habrían fenecido. Por principio de impenetrabilidad, inscrita la cancelación de la partida no procedería inscripciones posteriores.

Entonces, si se ha cancelado la partida de la persona jurídica, sin que se haya procedido a la liquidación de la misma, ¿Qué pasa con los actos pendientes de ejecución o los actos necesarios para la liquidación de dicha sociedad?. Distinto es el criterio cuando la extinción se efectuó después de un proceso liquidatorio, por cuanto se delegó en los liquidadores la función de liquidar el patrimonio social y realizar los actos pendientes de la sociedad y cualquier omisión en el pago de los acreedores, éstos harán valer sus créditos contra aquellos.

5. Si bien dicha situación no está prevista expresamente por la ley, ello no significa que no pueda dilucidarse en sede registral, de conformidad con el art. VIII del Título Preliminar de la Ley 27444, que prescribe que las autoridades administrativas no podrán dejar de resolver las cuestiones que se le propongan.

6. Las sociedades previstas en los incisos 5 y 6 del artículo 423 de la LGS (Cuando se ha transformado sin observar las disposiciones de esta ley, y cuando continúa en actividad no obstante haber incurrido en causal de disolución prevista en la ley, el pacto social o el estatuto) al igual que las sociedades extinguidas por inactividad registral, han nacido con personalidad inscrita, pero a diferencia de estas últimas, aquellas la conservan hasta terminado el periodo de liquidación, pero sujetas a las normas particulares de una sociedad irregular.

7. Si bien es cierto que no está prevista como causal de irregularidad, queda claro que se comporta como una sociedad irregular en la medida que carece de personalidad jurídica. Al no tener la posibilidad de regularización a que se refiere el art. 426, su única alternativa es disolverse y liquidarse, para lo cual resulta de aplicación el art. 431 de la LGS.

8. No será exigible que el acuerdo de junta de socios se realice con las formalidades respectivas desde que la sociedad no cuenta con personería jurídica inscrita, bastando cualquier medio de prueba que acredite que los socios han adoptado dicho acuerdo, o se presente la resolución judicial a que se refieren los artículos 426 y 409.

o pacto no pueden
salvo que la Ley
Civil, pues existe
o.

aría, Raúl Delgado
al 9 votos.

z, Rosario Guerra

**SOCIEDAD CUYA
EXTINCIÓN.**

edad cuya partida
e que la sociedad
que deberá calificarse
acuerdo de junta de
to cualquier medio de

ntos que sustentan

por una sociedad cu
n, en aplicación de
s.

de el 1.1.1998-, dispus
ción de toda socied
10 años precedentes
(...)
sposición Transitoria
a sociedad extinguida
no afecta los derech

ció que las sociedad
General de Sociedad

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



Entonces, como no puede inscribirse en el Registro de Sociedades, al haberse cancelado su partida, la acreditación de la liquidación deberá calificarse conjuntamente con el acto solicitado.

9. No hay que olvidar que de conformidad con el art. 416 de la LGS el liquidador tiene facultad para realizar las operaciones pendientes y las nuevas que serán necesarias para la liquidación de la sociedad, transferir a título oneroso los bienes sociales, exigir el pago de créditos, concertar transacciones y asumir compromisos y obligaciones que sean convenientes al proceso de liquidación, entre otros. Por lo que su campo de acción no se encuentra limitado a los actos de transferencia únicamente.

Consecuentemente, propone la aprobación del siguiente precedente:

"Para proceder a inscribir los actos de disposición de una sociedad cuya partida ha sido cancelada por presunción de extinción, deberá acreditarse que la sociedad ha procedido a su liquidación y nombramiento de liquidador, acto que deberá calificarse conjuntamente con dichos actos. No será exigible que el acuerdo de junta de accionistas se realice con las formalidades respectivas, bastando cualquier medio de prueba". Criterio adoptado en la Resolución N° 528-2006-SUNARP-TR-L.

Sin embargo, conforme a las sugerencias de algunos miembros del Pleno, la ponencia varía su propuesta y plantea dejar sin efecto el Segundo Pleno del Tribunal Registral celebrado los días 29 y 30 de noviembre del 2003: "El Registro no podrá dejar sin efecto el asiento de cancelación por presunción por prolongada inactividad, extendido antes de la vigencia de la Ley N° 27673". Criterio adoptado en la Resolución N° 302-ORLL/TRN del 18.6.2002.

Siendo que se trata de una nueva propuesta, los fundamentos de esta nueva propuesta fueron elaborados por la Vocal Elena Vásquez, los mismos que pasamos a detallar:

"En el Segundo Pleno del Tribunal Registral realizado el 29 y 30 de noviembre de 2002 se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria: "El Registro no podrá dejar sin efecto el asiento de cancelación por presunción de extinción por prolongada inactividad extendido antes de la vigencia de la Ley N° 27673. Criterio adoptado en la Resolución N° 302-2002-ORLC/TR del 18 de junio de 2002."

ANTECEDENTES DE LA APROBACIÓN DEL PRECEDENTE:

1. Muchas sociedades se cancelaron en mérito a la Décima Disposición Transitoria de la Ley General de Sociedades 26887, vigente desde 1.1.1998, y a las normas que ejecutaron dicha disposición en el Registro.

"Décima Disposición Transitoria: Se presume la extinción de toda sociedad mercantil o civil que no ha inscrito acto societario alguno en los diez años precedentes a la publicación de esta ley. El Registro cancelará la inscripción.

No obstante cualquier socio, administrador o acreedor de la sociedad puede solicitar que no se aplique la presunción, para lo cual, dentro de los treinta días de publicada la relación a que se refiera la siguiente Disposición Transitoria¹⁴, debe presentar una solicitud a la correspondiente

¹⁴ Décima Primera Disposición Transitoria de la Ley General de Sociedades: Publicaciones de SUNARP

Para efectos de lo dispuesto en las Disposiciones Transitorias Novena y Décima Superintendencia Nacional de los Registros Públicos publicará, dentro de los sesenta días de vigencia de esta ley en el Diario Oficial El Peruano, sendas relaciones, a nivel nacional, de las sociedades cuyo período de duración esté vencido y de las sociedades que no hayan solicitado ninguna inscripción en el registro con posterioridad al 31 de diciembre de 1986.

Para tal efecto las oficinas registrales, bajo responsabilidad de su titular, remitirán a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos la información correspondiente en el plazo que no excederá de treinta días posteriores a la vigencia de esta ley.

oficina registral
la solicitud é
procede aplic
La extinción
forma alguna
acreedores c
carácter tribu

2- La Directi
SUNARP/SN
aplicación de
de la Ley N°

hubieran insc
se haya insc
incluyendo la

31 de diciem
Asimismo la
aplique la pr
vencimiento
Sociedades,

3- En atenci
sociedades
presunción e
asientos de c

4- La Resolu
a la solicitud
una partida
oportunidad
dejar sin ef
extendido.

5- La Sala re
Que el c
(intangibilida
sentencia ju
Creación de
en el artículo
aplicó los ef
no pueden s
Código Civi
presume ci
judicialment
Registros P
nulidad de u
La Ley N°
Las socied
Ley Genera
Transitoria
convocatori
aplicables la
ni la presun
Transitoria
Se interpre
No prorrog

Ver
oficina regi
respecto de

Handwritten signatures and marks on the left margin.

Handwritten signatures and marks at the bottom of the page.



dades, al haberse
arse conjuntamente

El liquidador tiene
e serán necesarias
nes sociales, exigi
y obligaciones que
que su campo de
ente.

e:
dad cuya partida ha
que la sociedad ha
ie deberá calificarse
uerdo de junta de
cualquier medio de
-TR-L.

el Pleno, la ponente
el Tribunal Registral
no podrá dejarse
inactividad, extendido
Resolución N° 302

nueva propuesta fueren
illar:

noviembre de 2002 se
tro no podrá dejarse
prolongada inactividad
la Resolución N° 302

ón Transitoria de la Ley
is que ejecutaron dicha

dad mercantil o civil que
publicación de esta Ley

uede solicitar que no se
ada la relación a que se
tud a la correspondiente

iedades:

as Novena y Décima
de los sesenta días
a nivel nacional, de
que no hayan solicitado
de 1986.
e su titular, remitirán a
correspondiente en
ley.

oficina registral y publicar un aviso según lo establecido en el artículo 43. Si hubiera oposición a la solicitud ésta se tramitará en el proceso abreviado y la resolución del juez determinará si procede aplicar la presunción.

La extinción producida en virtud de lo establecido en esta Disposición Transitoria no afecta en forma alguna los derechos de los socios para con la sociedad extinguida ni los de los terceros acreedores con ella o con sus socios. Igualmente, no afecta los derechos y obligaciones de carácter tributario de la sociedad extinguida."

2. La Directiva N° 012-2000-SUNARP/SN fue modificada por la Resolución N° 211-2001-SUNARP/SN del 3.8.2001, que aprobó la Directiva N° 007-2001-SUNARP/SN, para la debida aplicación de lo normado en la Primera, Décima y Décima Primera Disposiciones Transitorias de la Ley N° 26887, señalando que en las partidas registrales de las sociedades que no hubieran inscrito ningún acto con posterioridad al 31 de diciembre de 1986, y siempre que no se haya inscrito su cancelación, podrá solicitarse la inscripción de cualquier acto inscribible, incluyendo la adecuación del pacto social y estatuto a la Ley General de Sociedades, hasta el 31 de diciembre de 2001.

Asimismo la Directiva 007-2001-SUNARP/SN señaló que el plazo para solicitar que no se aplique la presunción de extinción empezaría a computarse desde el 1.1.2002, día siguiente al vencimiento del plazo para adecuar el pacto social y el estatuto a la Ley General de Sociedades, conforme a la prórroga dispuesta por la ley 27388.

3. En atención a ello, al verificarse que no se realizaron inscripciones en las partidas de las sociedades con posterioridad al 31.12.1986, y que no se solicitó la no aplicación de la presunción en el plazo señalado, se procedió al cierre de las partidas registrales generándose asientos de cancelación.

4. La Resolución N° 302-2002-ORLC/TR del 18 de junio de 2002 resolvió la apelación respecto a la solicitud de la inscripción de actos societarios, entre ellos, el de adecuación a la LGS, en una partida registral cerrada por la causal de extinción por prolongada inactividad. En aquella oportunidad el Tribunal Registral se preguntó si a raíz de la dación de la Ley N° 27673 procede dejar sin efecto el asiento de cancelación por presunción de extinción, que se hubiera extendido:

5. La Sala respectiva consideró:
Que el cierre de la partida registral realizado goza de la garantía de intangibilidad (intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme), establecido en el inciso b) del artículo 3 de la Ley N° 26366, Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos, norma concordante con lo dispuesto en el artículo 107 del Reglamento General de los Registros Públicos. En ese contexto, se aplicó los efectos jurídicos sustanciales de una inscripción reconocidos por el derecho, los que no pueden ser enervados administrativamente, pues de conformidad con el artículo 2013 del Código Civil, que consagra el principio de legitimación, el contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez, recogido también en el artículo 90 del Reglamento General de los Registros Públicos; siendo entonces sólo el Poder Judicial el órgano facultado para declarar la nulidad de una inscripción.

La Ley N° 27673, publicada el 21 de febrero de 2002, estableció lo siguiente:
"Las sociedades que adecuen su pacto social y estatuto a las disposiciones de la Ley 26887, Ley General de Sociedades, después de vencido el plazo establecido en la Primera Disposición Transitoria de dicha ley, modificado por Leyes N°s. 26977, 27212 y 27388, no requerirán de convocatoria judicial y no serán consideradas irregulares y consecuentemente no les serán aplicables las consecuencias señaladas en la segunda Disposición Transitoria de la Ley 26887 ni la presunción de extinción por prolongada inactividad a que se refiere la Décima Disposición Transitoria de la misma Ley."

Se interpretó que la Ley 27673:
No prórrogó expresamente el plazo para adecuarse a la Ley General de Sociedades.

Vencidos los plazos señalados en las referidas Disposiciones Transitorias, la respectiva oficina registral procederá a cancelar de oficio la inscripción de las sociedades extinguidas respecto de las cuales no se haya presentado solicitud de no aplicación de la presunción.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.



* No dejó expresamente sin efecto la consecuencia, esto es, la irregularidad, por no adecuar a la Ley dentro del plazo establecido, que venció el 31.12.2001.

* No dejó expresamente sin efecto a la presunción de extinción por prolongada inactividad.

* Sin embargo, siempre que la sociedad cumpla con adecuar su pacto social y estatuto a la Ley. Con posterioridad al 31.12.2001 y sin haberse fijado una fecha límite para ello: No será considerada irregular y no le será aplicable la presunción de extinción por prolongada inactividad.

- Resulta entonces que las sociedades, a raíz de la dación de la Ley 27673, no tienen una fecha límite para adecuar su pacto social y estatuto a la Ley General de Sociedades. Pueden realizar la adecuación en cualquier momento, y siempre que cumplan con realizar la adecuación, no serán consideradas irregulares ni les será aplicable la presunción de extinción por prolongada inactividad.

- Ahora bien, dado que las sociedades, a raíz de la Ley 27673, podrán realizar la adecuación en cualquier momento, el Registro no podrá cancelar las partidas registrales de las sociedades que no hayan realizado ninguna inscripción con posterioridad al 31.12.1986, pues no podrá aplicarse la presunción de extinción por prolongada inactividad mientras las sociedades tengan la posibilidad de adecuarse a la ley y con ello, evitar la aplicación de la presunción de extinción. Sin embargo, la ley 27673 no contiene disposición alguna relativa a las sociedades respecto a las que, antes de la dación de la ley, el Registro ya había aplicado la presunción de extinción por prolongada inactividad, y en consecuencia, había procedido a la cancelación de la partida registral. La Ley 27673 no dispone que queda sin efecto la cancelación de las partidas registrales de las sociedades cuyas partidas hubieran sido canceladas. Así, dicha ley no ha dispuesto que al adecuar la sociedad su pacto social y estatuto quedará sin efecto la presunción de extinción, sino que en tal caso, no será aplicable la presunción de extinción.

- No podría pretender aplicarse retroactivamente la ley 27673, pues ninguna ley tienen fuerza de efecto retroactivos, salvo en materia penal, cuando favorece al reo, conforme al Art. 103 de la Constitución Política. Esto es, las leyes no pueden modificar hechos ocurridos con anterioridad a su vigencia. En este caso, con anterioridad a la vigencia de la ley 27673 se había cancelado la partida registral de la sociedad por presunción de extinción, cancelación que no quedará sin efecto en virtud de ley posterior que dispone que no será aplicable la presunción de extinción.

Por todo ello, la Sala concluyó que no procedía dejar sin efecto el asiento de cancelación por presunción de extinción por prolongada inactividad que se hubiera extendido.

II. FUNDAMENTOS PARA DEJAR SIN EFECTO DICHO PRECEDENTE:

1. Es una realidad que muchas sociedades, luego de que sus partidas registrales fueron canceladas por presunción de extinción por prolongada inactividad, solicitan inscripciones de sus actos societarios al Registro, alegando que son sociedades que continúan en actividad. Estos casos, en mérito al indicado precedente de observancia obligatoria no pueden ser resueltos en el Registro. Los interesados tienen que recurrir al Poder Judicial para que en esta sede se disponga la reapertura de las partidas registrales, luego de demostrar que son sociedades vivas.

2. Revisando el tema podemos considerar válidamente que la Ley 27673 al establecer la posibilidad de la adecuación a la nueva Ley General de Sociedades del pacto social y estatuto, después de vencido el plazo establecido en la Primera Disposición Transitoria de dicha ley, modificado por las leyes 26977, 27212 y 27388, y que no requerirán de convocatoria judicial y no serán consideradas irregulares y consecuentemente no les serán aplicables las consecuencias señaladas en la Segunda Disposición Transitoria de la Ley 26887, ni la presunción de extinción por prolongada inactividad, cambió el esquema de la normativa sobre la materia establecida originalmente en la Ley General de Sociedades.

En el texto original de la LGS se estableció la obligación por parte de las sociedades de adecuar su pacto social y su estatuto a la nueva ley, dentro de un plazo, que fue prorrogado hasta en tres oportunidades (Primera Disposición Transitoria). Vencido el plazo, eran consideradas irregulares (Segunda Disposición Transitoria). Se presumía la extinción de toda sociedad que no ha inscrito acto societario alguno en los diez años precedentes a la publicación de la ley. El Registro debía cancelar la inscripción. No obstante cualquier socio administrador o acreedor de la sociedad puede solicitar que no se aplique la presunción de

de un plazo des
procederá a ca
cuales no se h
transitorias De

En ese esquem
consideradas in
extinción por pr

Sin embargo, co
dicho esquema
las sociedades
presumirlas exti
sociedades que

Tenemos enton
prolongada inac
LGS

3) Debe tenerse
plazo para que
consideradas ir
LGS serán cons

Asimismo, a dic
partidas de soci
presentó oposici
aplicable la pres
sociedades con
teoría, a esa fec
la presunción de

Ahora, el registr
realizado ningun
presunción de
posibilidad de a

Si bien no exist
respecto a las q
extinción por pr
partida registral
sin sustento jurí
manera inmedia

Por lo tanto, no
cerradas porque
Sociedades y y
plazo señalado

4) En considera
dichas sociedad
intangibilidad de
que no se va a
efecto la cancel
General de So
adecuarse a la
previamente?. E

III CONCLUSIÓN

Handwritten notes and signatures on the left margin, including a large 'H' and several illegible signatures.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left and several initials in the center and right.



or no adecuarse
inactividad
estatuto a la ley
a. ello. No ser
por prolongada

3. no tienen una
iedades. Pueden
con realizar la
ción de extinción

zar la adecuación
de las sociedades
, pues no podría
ociedades tengan
ción de extinción
iedades respecto a
la presunción de
cancelación de la
ón de las partidas
i, dicha ley no ha
ará sin efecto la
de extinción.

ley tienen fuerza
ne al Art. 103 de la
os con anterioridad
se había cancelado
que no quedará sin
ción de extinción

de cancelación por
o.

s registrales fueron
tan inscripciones de
tinúan en actividad
oria no pueden ser
cial para que en esta
demostrar que son

673 al establecer
del pacto social y
posición Transitoria
erirán de convocar
serán aplicables
la Ley 26887 de
de la normativa

de las sociedades de
o, que fue prorrogado
incido el plazo en
la extinción de los
tos precedentes a
stante cualquier soc
je la presunción de

de un plazo después de la publicación. Vencido el plazo señalado, la respectiva oficina registral procederá a cancelar de oficio la inscripción de las sociedades extinguidas respecto de las cuales no se haya presentado solicitud de no aplicación de la presunción. (Disposiciones Transitorias Décima y Décima Primera).

En ese esquema, las sociedades debían adecuarse a la ley en un plazo, vencido el cual serían consideradas irregulares, y de otro lado, se cancelaría su inscripción por presumirse su extinción por prolongada inactividad.

Sin embargo, con la modificación a la Ley General de Sociedades introducida por la Ley 27673 dicho esquema desaparece, pues al permitir la adecuación a la ley indefinidamente de todas las sociedades sin distinción, quiere decir que la ley opta por no considerar irregulares ni presumirlas extinguidas si no han inscrito acto societario alguno en un determinado plazo, a las sociedades que se adapten a la LGS.

Tenemos entonces que con la modificación de la ley ya no existe presunción de extinción por prolongada inactividad, porque las sociedades siempre tienen la posibilidad de adecuarse a la LGS.

31 Debe tenerse en cuenta que la ley 27673 (21.2.2002) salió cuando ya había vencido el plazo para que las sociedades se adecuaran a la LGS y por lo tanto cuando ya eran consideradas irregulares, pero con la nueva norma todas las sociedades que se adapten a la LGS serán consideradas regulares nuevamente.

Asimismo, a dicha fecha en que salió la ley 27673 ya se había procedido al cierre de todas las partidas de sociedades extinguidas por presunción de inactividad, salvo aquellas en las que se presentó oposición, por lo menos, teóricamente. Por lo tanto, la ley al señalar que "no les será aplicable la presunción de extinción por prolongada inactividad" se refería básicamente a las sociedades con partidas registrales cerradas por dicha causal. Ya no habían, por lo menos en teoría, a esa fecha, sociedades con partidas registrales abiertas a las que se les pudiera aplicar la presunción de extinción por prolongada inactividad.

Ahora, el registro no puede cancelar las partidas registrales de las sociedades que no hayan realizado ninguna inscripción con posterioridad al 31.12.1986, pues no podría aplicarse la presunción de extinción por prolongada inactividad mientras las sociedades tengan la posibilidad de adecuarse a la ley y, con ello, evitar la aplicación de la presunción de extinción.

Si bien no existe disposición alguna en la modificación de la ley, relativa a las sociedades respecto a las que - antes de la dación de la ley -, el registro ya había aplicado la presunción de extinción por prolongada inactividad y había, en consecuencia, procedido a la cancelación de la partida registral; al no existir ya la presunción de extinción por prolongada inactividad, quedó sin sustento jurídico dicha cancelación. Esto no significa aplicar retroactivamente la ley, sino de manera inmediata.

Por lo tanto, no existe ningún sustento jurídico para mantener dichas partidas registrales cerradas porque, según la ley, pueden adaptarse en cualquier momento a la Ley General de Sociedades y ya no se presume su extinción si no inscribieron acto societario alguno en el plazo señalado originalmente en la ley.

En consideración a ello, pueden reabrirse las partidas registrales canceladas, más aún si dichas sociedades tienen vida jurídica fuera del Registro. Con esta acción no se vulnera la intangibilidad del contenido de los asientos registrales, reservada sólo al Poder Judicial puesto que no se va a declarar la nulidad de la cancelación en el Registro, sino que se va a dejar sin efecto la cancelación por aplicación de la Ley 27673 que permite la adecuación a la Ley General de Sociedades de todas las sociedades sin distinción alguna. ¿Cómo podrían adecuarse a la LGS las sociedades con partidas registrales cerradas, si éstas no se reabren previamente?. Esto permitirá corregir la inexactitud registral si ésta se plantea.

CONCLUSIÓN

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.



La ley 27673 permite dejar sin efecto el asiento de cancelación por presunción de extinción por prolongada inactividad, que se hubiera extendido".

Finalmente, se propone el siguiente acuerdo para su aprobación:

Dejar sin efecto, el Segundo Pleno del Tribunal Registral celebrado los días 29 y 30 de noviembre del 2003: "El Registro no podrá dejar sin efecto el asiento de cancelación por presunción por prolongada inactividad, extendido antes de la vigencia de la Ley N° 27673". Criterio adoptado en la Resolución N° 0000000000 ORLL/TRN del 18.6.2002.

VOTACIÓN:

A favor: Unanimidad.

Aprobado por unanimidad.

5. DECLARACIÓN DE FÁBRICA EN VÍA DE REGULARIZACIÓN DE PREDIO PERTENECIENTE A UNA COMUNIDAD DE BIENES.

Ponente: Rolando Acosta Sánchez.

En el X Pleno del Tribunal Registral (PTR) se aprobó el 19° Precedente de Observancia Obligatoria (POO) siguiente:

"Intervención de copropietarios en regularización de fábrica: En el formulario de solicitud sobre regularización de declaratoria de fábrica de conformidad con los alcances de la Ley N° 27157 y su reglamento, deben intervenir todos los copropietarios.

La anterior disposición no se aplica si la fábrica o la demolición que se quiere regularizar fue efectuada cuando el bien no pertenecía a los copropietarios".

(Criterio sustentado en la Resolución N° 418-2003-SUNARP-TR-L del 4.7.2003, Resolución N° 445-2000-ORLC/TR del 15.12.2000, Resolución N° 174-2001-ORLC/TR del 20.4.2001, Resolución N° 594-2004-SUNARP-TR-L del 7.10.2004).

El ponente propone dejar sin efecto el anterior precedente de observancia obligatoria en base a los siguientes fundamentos:

-La modificación del predio y el carácter de acto de disposición como sustentado en el criterio del X.19.POO:

Las resoluciones que sustentan el POO materia de cuestionamiento sustentan el criterio en dos argumentos medulares:

i) La declaración de fábrica (DF) modifica la apariencia física del bien. Por tanto, es exigible la intervención de todos los copropietarios, dado que el artículo 971 del Código Civil dispone la unanimidad de los condóminos para introducir modificaciones en el bien común.

ii) La DF es un acto de disposición, pues "la construcción modifica sustancialmente la composición del inmueble".

La DF en la legislación vigente:

Conforme a los artículos 27° de la Ley 27157 y 2°.3 de su Reglamento, la DF es el reconocimiento legal de la existencia de una edificación. Debe existir una edificación

para poder iniciar el procedimiento.

El procedimiento para conocer la identidad de la edificación es, decir, para la inscripción de dicha edificación en el registro de la materia.

Entonces, la ley es que edificación vincula al metraje de la realidad.

La inexistencia

El Registro de predios generales de predios especiales efectos de la realidad modificar la responsabilidad, n

De ello se deduce de una edificación administrativa ese bien tenga

Así por ejemplo

Registro de Predios

aparece como

de la transferencia

27157 dispone

por mayoría

obviamente, a

reglamento interno

ni siquiera en

urbanísticos y

la partida del

derecho de propiedad

fábrica corresponde

Primer problema

En las resoluciones

que "mediante

edificación". Por

procedimiento

procedimiento

aparición física

Como ya anoté

Es la construcción

modificación.

correspondien

15

La primera

Diccionario de la

de su identidad, n

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.



presunción de
 do los días 29 y
 o el asiento de
 ido antes de la
 olución N° 302

ACCIÓN DE UN

Precedente de
 formulario regis
 los alcances de la
 rios.
 ón que se sigue
 etarios".
 R-L del 4/7/2003
 74-2001-ORICOM
 04).

ervancia obligator
 como sustento de

nimiento sustentan
 l bien. Por tanto
 el artículo 974.1
 ducir modificaci

a sustancialmente

plamento, la DFC
 existir una edificac

para poder incoar el procedimiento de DF. Entonces, la construcción pre-existe a dicho procedimiento, ya es una entidad física.

El procedimiento indicado es el conjunto de actos legalmente establecidos para conocer la "identidad, naturaleza y circunstancias"¹⁵ de una construcción ya realizada, es decir, para hacer constar en el Registro cuáles son las características físicas de dicha edificación, y si ésta ha sido levantada, observando la legislación sobre la materia.

Entonces, la primera conclusión obtenida a partir del análisis del ordenamiento vigente es que edificación o construcción se vincula a la realidad física, en tanto que la DF se vincula al mecanismo jurídico para que el Registro admita la existencia de dicha realidad.

La inexistencia tabular de la edificación no supone su inexistencia física:

El Registro publica datos esencialmente jurídicos, cuya cognoscibilidad y oponibilidad generales dependen de la publicidad registral. Por ello el ordenamiento reconoce especiales efectos a la situación jurídica inscrita. Los datos de hecho o provenientes de la realidad física carecen de dichos efectos, puesto que el Derecho no puede modificar la situación física. Así, la existencia tabular de una edificación no provoca ni oponibilidad, ni legitimación ni fe pública si en los hechos dicha edificación no existe.

De ello se deriva que dicha edificación ya existe aun cuando el reconocimiento legal de una edificación no se haya efectuado, y el hecho de que el Registro u otra entidad administrativa no contenga ninguna información sobre ella, en nada obsta para que ese bien tenga relevancia jurídica y económica, y pueda ser objeto de actos jurídicos. Así, por ejemplo, al amparo del artículo 96° del Reglamento de las Inscripciones del Registro de Predios (RIRP), es inscribible la venta de un predio que en el Registro aparece como terreno aunque en el título se haya consignado que también es objeto de la transferencia la edificación no inscrita. Igualmente, el artículo 6°.1 de la Ley 27.157 dispone que el inicio del proceso de regularización de edificaciones se acuerda por mayoría simple de todos los propietarios de departamentos (que pertenecen, obviamente, a un edificio ya construido que carece de declaración de fábrica y de reglamento interno). Por último, la existencia de una edificación no puede ser negada ni siquiera en los casos en que ésta se haya levantado con infracción a los parámetros urbanísticos y edificatorios, situación que sólo da lugar a extender cargas técnicas en la partida del predio edificado. Así, legalmente, el reconocimiento o ejercicio del derecho de propiedad sobre una edificación no está supeditado a que se declare la fábrica correspondiente.

Primer problema del X.19 POO: se confunde construcción con declaración de fábrica:

En las resoluciones que sustentan el X.19 Precedente, el TR sostuvo acertadamente que "mediante la declaratoria de fábrica se da a conocer la construcción de una edificación". Parte distinguiendo adecuadamente dos categorías distintas: la DF como procedimiento legal, y la construcción como objeto de reconocimiento mediante dicho procedimiento. Sin embargo, a continuación agregó que dicha situación "modifica la apariencia física del bien".

Como ya anotamos, la DF no modifica en absoluto la apariencia física de ningún bien. Es la construcción, como un hecho de la realidad material, la que provoca tal modificación. La DF cambiará la descripción física del predio en la partida correspondiente, pero ello no puede equipararse a una modificación física "tabular" del

¹⁵ La primera acepción (y la más adecuada al caso) del verbo reconocer proporcionada por el Diccionario de la Real Academia de la Lengua es: "Examinar con cuidado algo o a alguien para enterarse de su identidad, naturaleza y circunstancias".

Handwritten signatures and marks at the bottom of the page.



predio, pues ello supondría otorgarle a la inscripción de la DF una eficacia "constitutiva" de la edificación, casi como señalar que en tanto en el folio no aparece la edificación, no existe como tal.

Segundo problema del X.19 POO:

Se confunde "modificación sustancial del predio" con "modificación de los datos físicos de un predio en el Registro":

Siempre distinguiendo construcción de DF, es claro que aquella es la que modifica sustancialmente la composición del predio. Es con motivo de los actos materiales realizados para levantar la construcción que el primigenio lote deviene en una finca edificada. Esta nueva realidad tiene un origen puramente físico, y por ello la "alteración sustancial de la composición del bien" tiene su causa en ese hecho físico de la construcción.

Esta misma modificación sustancial no ocurre, en absoluto, cuando se promueve el procedimiento de DF y se hace constar en el Registro las características de esa realidad física. La incorporación en la partida del predio de tales datos de hecho no provoca ninguna mutación, sustancial o intrascendente en la composición del predio, pues la inscripción carece de virtualidad para tal propósito.

En la inmensa mayoría de casos de regularización de edificaciones, la declaración del propietario se limita a prestar su consentimiento formal para que el Registro proceda a reflejar la edificación levantada, sin mencionar nada acerca de quién o cómo se efectuó la construcción. Ello es más evidente en los casos en que se declara una construcción levantada por el anterior propietario, es decir, antes de que el nuevo propietario declarante hubiera adquirido el dominio del predio.

Cuando se llevan al Registro los datos de la edificación, el único efecto jurídico es activar las reglas civiles sobre bienes integrantes y accesión contenidas en los artículos 887° y 938° del CC: los materiales de construcción que se adhieren materialmente al suelo siguen la condición jurídica de éste y, en consecuencia, la propiedad de la edificación le corresponde al propietario del suelo, sin interesar si los materiales o los servicios fueron costeados con recursos ajenos o del propietario del suelo.

En sede registral, tales reglas se expresan así: el titular del derecho de propiedad inscrito que recae sobre el suelo será reconocido como el propietario de la edificación, pero su titularidad está supeditada a que dicha edificación *realmente* exista. Dicho de otro modo: su legitimación sobre la edificación no dependerá de si ésta se ha hecho constar o no en el Registro, sino de que realmente exista la construcción.

La mejor prueba de que la DF no modifica el predio, ni sustancial ni levemente, es la excepción establecida por el propio X.19 POO: según éste, no se requiere la intervención de todos los condóminos si es que la construcción fue levantada antes de que el predio fuese adquirido por aquéllos. La excepción aludida implícitamente reconoce que la DF no provoca "modificación sustancial" alguna en el predio, pues si así siempre debieran intervenir todos los condóminos ex art. 971.1 del CC, quienes era titulares de la propiedad del lote al momento en que se realizó la construcción.

Tercer problema: la DF no es acto dispositivo, porque no modifica el bien:

Si como he...
jurídica del l...
disposición
disposición
materiales,
egresos o n...
sino un obje...
bien por lo
hacerlo cons...
bien reiterar...
dicha edifica...

Conclusión:
disposición:

Si como he...
se apoya el...
una edificaci...
falta de aptit...
dispositivo, r...
todos los co...
el artículo 97...

En consecue...
razonableme...
sea evaluada...

Opciones res...
constatación

Descartada l...
el Pleno del...
debe ser con...
que reconoc...
condominio),
reconocer la...

De tratarse la...
de un acto ju...
para crear o...
argumentos...
cuando es in...
como la inde...
físico. El hec...
la descripción...
la situación...
propietario de...
porque en el...
jurídico-reale...
correspondie...

De otro lado,
mismo proble...
levantar la ec...

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

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



la DF una eficacia en el folio no aparece

ción de los datos físicos

ella es la que modifica e los actos materiales deviene en una finca y por ello la "alteración" se hecho físico de la

uando se promueve características de esos datos de hecho no composición del predio

iones, la declaración de de el Registro proceda a de quién o cómo se en que se declara una antes de que el nuevo

único efecto jurídico es sión contenidas en la ición que se adhiera y, en consecuencia, la suelo, sin interesar a los nos o del propietario de

el derecho de propiedad propietario de la edificación almente exista. Dicho á de si ésta se ha hecho onstrucción.

stancial ni levemente este, no se requiere ición fue levantada antes on aludida implícitamente en el predio; pues ex art. 971.1 del CC nto en que se realizó

modifica el bien:

Si, como hemos señalado, a través de la DF no se modifica ninguna realidad física ni jurídica del bien edificado, es incuestionable que no puede calificarse como un acto de disposición el hecho de hacer constar en el Registro la edificación. Los actos de disposición fueron realizados por quien realizó dicha construcción: adquirir los materiales, pagar derechos, salarios y honorarios, etc., todos los cuales representaron egresos o menoscabos patrimoniales. Pero, una vez culminada, la edificación no es sino un objeto físico que ya *provocó* (así, en tiempo pasado) una modificación en el bien, por lo que ya estamos ante un bien *modificado*, respecto del cual no resta sino hacerlo constar en el folio registral. Con esta constancia no se altera ni un ápice del bien, reiteramos, pues el procedimiento de DF no es sino una suerte de "fotografía" de dicha edificación para fines de su inscripción.

Conclusión: la DF no modifica sustancialmente el predio, ni constituye acto de disposición.

Si, como hemos dicho, la "modificación sustancial" alegada en las resoluciones en que se apoya el X.19 Precedente tiene su causa en el hecho mismo de haber levantado una edificación, y no en el procedimiento legal para reconocer su existencia; y si esta falta de aptitud o eficacia modificatoria de la DF determina que no se trate de un acto dispositivo, no podemos sino concluir que no se requiere la necesaria intervención de todos los copropietarios, porque no nos encontramos ante una hipótesis regulada por el artículo 971.1 del Código Civil.

En consecuencia, a criterio del Pleno del TR, estos nuevos argumentos justifican razonablemente que se deje sin efecto el X.19 Precedente, a fin de que la cuestión sea evaluada nuevamente por las instancias registrales.

Opciones respecto al tratamiento registral de la DF: acto de administración o simple constatación de un dato físico o de hecho:

Descartada la posibilidad de que la DF sea considerada un acto dispositivo, entiende el Pleno del Tribunal que son dos las opciones para el tratamiento registral de ella: o debe ser considerada un acto de administración (por oposición al acto de disposición que reconoce la legislación civil en materia de sociedad de gananciales y de condominio), o debe asumirse que estamos ante una declaración que se limita a reconocer la existencia de determinado hecho de la realidad física.

De tratarse la DF de un acto de administración, ello supondría reconocerle que se trata de un acto jurídico, que —en términos del artículo 140 del Código Civil— tiene eficacia para crear o modificar una determinada relación jurídica. Siendo coherentes con los argumentos antes señalados, la DF no está vinculada al mundo de lo jurídico (aun cuando es indiscutible que sobre la base de ella pueden realizarse actos jurídicos, como la independización bajo régimen de propiedad horizontal), sino al plano de lo físico. El hecho de que un sujeto constate la existencia de una edificación y haga llegar la descripción de ella al Registro no provoca, como hemos visto, ninguna mutación de la situación jurídica inscrita: el propietario del terreno se ha ido convirtiendo en propietario de la edificación por simple aplicación de las reglas de accesoriedad, y no porque en el Registro se haya hecho constar la existencia de aquélla. Las relaciones jurídico-reales, por ende, en absoluto se alteran porque se inscriba en el folio correspondiente las particularidades de una edificación.

De otro lado, considerar la DF como un acto de administración plantea en esencia el mismo problema que considerarlo un acto dispositivo: el patrimonio (el dinero para levantar la edificación) ya fue "administrado" en un momento anterior, y llevar a cabo

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.



actos destinados a conocer cómo se construyó y está construida dicha edificación importa "administrar" recursos de los condóminos o de la sociedad conyugal.

La otra opción postula que la DF constituye una simple declaración destinada a reconocer que un hecho de la realidad física, que no tiene carácter de acto jurídico, que por ende no hace surgir o modifica ninguna relación jurídica. Al respecto, se sostiene lo siguiente:

La declaración de fábrica se limita a narrar la descripción física de una edificación, por lo que no tiene carácter de acto jurídico; en consecuencia no quita ni atribuye derechos, y en la realidad una reseña de datos de mero contenido descriptivo o inmatriculatorio, pues modificaciones o adiciones en los derechos se producen al amparo de las reglas de la acción (José L. LACRUZ BERDEJO y Fco. de Asís SANCHO REBULLIDA: Elementos de Derecho Civil, Barcelona, José Ma. Bosch Editor S.A., 1984 (Reimpresión de 1991), 2da. ed. Tomo III bis (Derecho Inmobiliario Registral), p. 79).

- a) Roca Sastre y Roca Sastre Muncunill sostienen que "a los efectos del Registro de la propiedad, dado que la inscripción de la obra nueva es un beneficio que requiera trato favorable, pues lo demás son relaciones internas entre condueños y problemas indemnizatorios o de otra índole, extraños al Registro de la propiedad, es sostenible que en éste se ha de proceder a inscribir la obra nueva solicitada por uno o varios condueños"¹⁶.
- b) Gonzáles Barrón señala, con referencia al régimen español y con cita de Bernaldo de Quirós, que "... la obra es una circunstancia de hecho que no implica alteración alguna en el régimen del inmueble ganancial. No veo porque en el presente caso no se pueda aplicar idéntico criterio"¹⁷.
- c) La Dirección General de los Registros y del Notariado de España en Resolución de fecha 21 de febrero de 1995 señaló lo siguiente¹⁸:

A) Obra nueva: Circunstancia de hecho.

Una vez realizada la obra, su acceso al Registro de la Propiedad tiene lugar por la simple constatación de un hecho, con independencia de los contratos que hayan originado.

Desde el punto de vista hipotecario las obras nuevas, lo mismo que las plantaciones de una finca rústica, no pasan de ser un elemento físico que completa la descripción registral de la finca. Sólo así cobra sentido la posibilidad de que aquéllas puedan inscribirse por su descripción en los títulos referentes al inmueble, es decir, como simple complemento a otro título inscribible. Este precepto permite, junto a la escritura correspondiente de declaración de obra nueva, el artículo 208 de la Ley Hipotecaria, desarrollado por el art. 308 de su Reglamento.

B) Declaración de obra nueva: Título declarativo.

Es, pues, perfectamente posible que en el otorgamiento de un título declarativo de dominio, ajeno a toda idea de administración o disposición, se aproveche esta ocasión para completar la descripción del solar (cfr. artículo 308-1 del Reglamento Hipotecario), haciendo constar la obra nueva en él construida. Esta concepción del edificio, como simple elemento descriptivo de las fincas urbanas, es la que subyace en las normas reguladoras de las circunstancias de inscripción extensas (arts. 9 Ley Hipotecaria y 51.3 Reglamento Hipotecario) y es también la que explica la extensión objetiva de la hipoteca a los edificios existentes en la finca hipotecada (artículo 110-1.º Ley Hipotecaria). De este precepto se deduce, en efecto, que es indiferente que en el momento de la

¹⁶ Ramón M. ROCA SASTRE y Luis ROCA SASTRE MUNCUNILL: Derecho Hipotecario, Barcelona, Bosch, 1997, 8va. ed., Tomo V, p. 25.

¹⁷ Op. cit., p. 514.

¹⁸ Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado Años 1970-1995. Manuel Sena Fernández, Registrador de la Propiedad, Colegio de Registradores de la Propiedad Mercantiles de España - Centro de Estudios Registrales.

constitución del Registro de la Propiedad en este caso el hecho se constituye en un elemento fáctico, no jurídico.

El análisis sobre el hecho debe centrarse en su naturaleza fáctica.

Con la intervención del Vocal Fredy

VOTACIÓN:

A FAVOR: Rosendo Echevarría, Pedro Delgado y Gloria

EN CONTRA: L...

En consecuencia

Dejar sin efecto el Pleno Registral

Intervención de la Registración sobre alcances de la copropiedad, que se quiere copropiedad"

6. ANOTACIÓN

PROCEDIMIENTO

Ponente: Gloria

SUMILLA PROPU

La anotación pre...

por finalidad rese...

para la inscripción

FUNDAMENTOS:

Los artículos

prescripción de lo

propiedad inueb

pacífica y pública

cuando median jus

[Handwritten signatures and marks on the left margin]

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



Edificación en
conyugal.

Edificación destinada
a ser de acto jurídico.

Al respecto, puede

Edificación por lo que
se derechos, y es
de carácter, pues
de las reglas de la accesión
Elementos de Derecho
de 1991), 2da. ed.

Actos del Registro
es un beneficio de
de las internas entre
relacionados al Registro
de inscribir la obra nueva

El y con cita de Par
hecho que no impide
veo porque en el Pa

paña en Resolución

Edificación tiene lugar con
de los contratos que

Así, lo mismo que
en elemento físico
para sentido la posibilidad
de los títulos referentes
título inscribible. Así
de obra nueva, en
su Reglamento.

Es un título declarativo
de inscripción, se aprovecha
de fr. artículo 308-1º
en él construida.

El descriptivo de las fincas
de las circunstancias en
de su Reglamento Hipotecario
de hipoteca a los edificios
de hipotecaria). De este
que en el momento

INICUNILL: Derecho Hipotecario

Notariado Años 1970-1992
registradores de la Propiedad

constitución e inscripción de la hipoteca la finca urbana gravada conste inscrita en el Registro sin especificación del edificio ya entonces levantado, porque también en este caso la hipoteca alcanza a la construcción, de modo que la situación de hecho se sobrepone al contenido del Registro y la obra se configura como un elemento accesorio de la finca urbana inscrita, respecto del cual es el aspecto fáctico, no el jurídico, el decisivo.

El análisis sobre el tema de la naturaleza de la declaración de fábrica habrá de centrarse en principio en cualquiera de estas dos opciones interpretativas.

Con la intervención de Martha Silva, Fernando Tarazona y Samuel Gálvez.

El Vocal Fredy Silva se retiró del auditorio antes de iniciar la votación.

VOTACIÓN:

A FAVOR: Rosario Guerra, Mariella Aldana, Rolando Acosta, Walter Morgan, Hugo Echevarría, Pedro Álamo, Samuel Gálvez, Gilmer Marrufo, Fernando Tarazona, Raúl Delgado y Gloria Salvatierra: Total 11 votos.

EN CONTRA: Luis Aliaga, Martha Silva y Elena Vásquez: Total 3 votos.

En consecuencia, se acordó:

Dejar sin efecto el 19º Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el X Pleno Registral:

Intervención de copropietarios en regularización de fábrica: En el formulario registral sobre regularización de declaratoria de fábrica de conformidad con los alcances de la Ley N° 27157 y su reglamento, deben intervenir todos los copropietarios. La anterior disposición no se aplica si la fábrica o la demolición que se quiere regularizar fue efectuada cuando el bien no pertenecía a los copropietarios".

6. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA O DE SOLICITUD DE PROCEDIMIENTO NO CONTENCIOSO.

Ponente: Gloria Salvatierra Valdivia.

SUMILLA PROPUESTA:

La anotación preventiva de la solicitud de prescripción adquisitiva notarial sólo tiene por finalidad reservar la prioridad, por lo que no puede considerarse un acto previo para la inscripción de la declaración definitiva.

FUNDAMENTOS:

Los artículos 950 y siguientes del Código Civil regulan la adquisición por prescripción de los bienes muebles e inmuebles. Así el artículo 950 señala que la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.



La prescripción adquisitiva de propiedad o usucapión es el modo de adquirir propiedad mediante la posesión de un bien por un lapso de tiempo fijado en la ley siempre que la posesión haya sido continua, pacífica, pública y como propietario.

2. La usucapión o prescripción adquisitiva es un modo originario de adquirir propiedad, que supone el comportamiento activo del poseedor como propietario, que sea necesario que éste o el titular del derecho declaren su voluntad de adquirir y transferir el derecho.

De ese modo, es la acreditación de la posesión continua, pacífica y pública por el plazo establecido en la norma, la que se erige en la más segura y eficaz forma de corroborar la propiedad sobre bienes, en defecto de otro modo medio de prueba.

Actualmente la competencia para declarar la adquisición de la propiedad inmobiliaria tienen los jueces y los notarios.

3. La Ley 27157 introdujo la posibilidad que la prescripción adquisitiva sea declarada notarialmente. El Reglamento de esta ley aprobado por D.S. N° 008-2000-MTC y el TUO aprobado por D.S. N° 035-2006-VIVIENDA precisó que el notario podrá declarar la prescripción cuando el interesado acredite la posesión continua, pacífica y pública del inmueble por más de 10 años, esté o no registrado el predio y se tramitará por vía de los asuntos no contenciosos de competencia notarial. Asimismo, que el notario que declara la prescripción adquisitiva de dominio o dispone el otorgamiento de títulos supletorios es título suficiente para la inscripción de la propiedad en el Registro respectivo y para la cancelación del asiento a favor del antiguo dueño de ese caso. El artículo 5 de la Ley 27333¹⁹ regula el trámite notarial a efectos de conservar la prescripción adquisitiva de dominio.

¹⁹ Artículo 5.- Del trámite notarial de prescripción adquisitiva de dominio
El procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio previsto en el Artículo 21 de la Ley N° 27157 se tramitará, exclusivamente, ante el Notario de la provincia en donde se ubica el inmueble, verificándose el cumplimiento de los requisitos establecidos en el primer párrafo del Artículo 950 del Código Civil, de acuerdo con el trámite siguiente:

a) La solicitud se tramitará como asunto no contencioso de competencia notarial y se regirá lo establecido en las disposiciones generales de la Ley N° 26662, en todo lo que no contravenga lo dispuesto en la Ley N° 27157 y la presente Ley.

b) Recibida la solicitud, el Notario verificará que la misma contenga los requisitos previstos en los incisos 1), 2) y 3) del Artículo 505 del Código Procesal Civil, para los efectos del presente artículo. Asimismo, suscribirán la solicitud, en calidad de testigos, no menos de 3 (tres) ni más de 6 (seis) personas mayores de 25 (veinticinco) años de edad, quienes declararán que conocen al solicitante y especificarán el tiempo en que dicho solicitante viene poseyendo el inmueble.

c) El Notario mandará a publicar un resumen de la solicitud, por 3 (tres) veces, con intervalos de 3 (tres) días en el Diario Oficial El Peruano o en el diario autorizado a publicar los avisos judiciales de circulación nacional. En el aviso debe indicarse el nombre y la dirección del Notario donde se tramita el trámite. Asimismo, solicitará al registro respectivo la anotación preventiva de la solicitud.

d) Sin perjuicio de las publicaciones antes mencionadas, el Notario notificará a los interesados colindantes cuyas direcciones sean conocidas y colocará carteles en el inmueble objeto del trámite de prescripción adquisitiva de dominio.

e) El Notario obligatoriamente se constituirá en el inmueble materia de la solicitud, extenderá un acta de presencia, en la que se compruebe la posesión pacífica y pública del solicitante. En dicho acta se consignará la descripción y características del inmueble, así como el resultado de la declaración de quienes se encuentren en los predios colindantes.

f) Transcurrido el término de 25 (veinticinco) días desde la fecha de la última publicación, si no mediara oposición, el Notario completará el formulario registral o elevará a escritura pública la solicitud en ambos casos declarando adquirida la propiedad del bien por prescripción. Sólo en caso de haber oposición, el solicitante por elevar a escritura pública la solicitud, se insertarán a la misma los avisos de presencia y demás instrumentos que el solicitante o el Notario consideren necesarios, acompañando el formulario registral debidamente llenado. Si se opta por presentar a los Registros Públicos sólo el Formulario Registral, el Notario archivará los actuados en el Registro Notarial de Asuntos No Contenciosos.

Los requisitos de la Ley 27157 son los datos que figuran en los planos.

El artículo 5 de la Ley 27157 respectivo al trámite de prescripción adquisitiva de dominio está en concordancia con la Directiva N° 001-2001-REGISTRO, que establece la forma preventiva de inscripción en el Registro.

La Directiva N° 001-2001-REGISTRO, que establece la forma preventiva de inscripción en el Registro.

a) Oficio del Notario
b) Copia certificada de la solicitud
c) Copia certificada de los datos del predio

6. Según el artículo 64 del Reglamento Registral, el funcionario registral debe garantizar la seguridad jurídica (misma) o para asegurar el derecho de registro en caso de defecto suscitado en el registro.

6. El Art. 64 del Reglamento Registral define: las anotaciones preventivas tienen por finalidad garantizar la seguridad jurídica de las modificaciones de dominio.

Sin embargo, las anotaciones preventivas adicionales son facultativas.

Del análisis de la definición se tiene que la anotación preventiva garantiza el derecho, que es el objeto de la inscripción.

g) Si existe un defecto en este hecho al solicitar la inscripción, el solicitante tiene la obligación de subsanarlo.

h) El Notario debe referir la Ley N° 27157.

i) El instrumento de inscripción de propiedad por prescripción debe inscribirse en el registro respectivo.

j) Los términos de inscripción en el Código Procesal Civil.

k) El presente artículo se refiere a terrenos ubicados en zonas de CONCOR.

Deberá inscribirse notarialmente en el Registro Notarial de Asuntos No Contenciosos.

Artículo 64 del Reglamento Registral. Inscripción en el Registro de los efectos desde la inscripción.

[Handwritten signatures and notes on the left margin]

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



modo de adquirir
no fijado en la ley,
no propietario.

ario de adquirir
como propietario
voluntad de adquirir

ifica y pública por
ura y eficaz forma
edio de prueba.

opiedad inmobiliaria:

quisitiva sea declarada
n° 008-2000-MTC y
notario podrá declarar
inua, pacífica y públic
lio y, se tramitará por
Asimismo, que el ad
dispone el otorgamier
de la propiedad en
el antiguo dueño de s
il a efectos de conse

io
quisitiva de dominio previsto
rio de la provincia en donde
cidos en el primer párrafo

etencia notarial y se regir
odo lo que no contravenga

la los requisitos previstos en
s efectos del presente artícu
le 3 (tres) ni más de 6 (se
in que conocen al solicitante

3 (tres) veces, con interval
publicar los avisos judiciales
cción del Notario donde se
va de la solicitud.

ario notificará a los interes
il inmueble objeto del ped

tería de la solicitud, exten
pública del solicitante. En
el resultado de la declarac

cha de la última publicac
a escritura pública la sol
ón. Sólo en caso de haber
a la misma los avisos, el
en necesarios, acompañan
idamente llenado. Si se
notario archivará los actu

Los requisitos para iniciar el trámite notarial se encuentran previstos en el artículo 5 de la Ley 27333, que se remite al artículo 505 del Código Procesal, C.P.C. en cuanto a los datos que debe contener la solicitud, los documentos a presentar y la formalidad de los planos.

El artículo 36 del D.S. 008-2000-MTC señala que el notario solicitará al Registro respectivo la anotación preventiva de la petición de prescripción adquisitiva, si el predio está registrado.

La Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN prescribe que "para los efectos de la anotación preventiva de la solicitud de declaración de prescripción adquisitiva se presentará al Registro:

- a) Oficio del notario solicitando la anotación preventiva.
- b) Copia certificada de la solicitud sin incluir anexos y medios probatorios.
- c) Copia certificada notarialmente de los planos de ubicación y localización del predio.²⁰

5. Según Manzano Solano "... La anotación preventiva en efecto es un instrumento registral eficiente para asegurar y reforzar las posibilidades de ejecución de un fallo judicial (misión histórica del antiguo "pignus judiciales" o hipoteca judicial), para garantizar derechos reales ya existentes, pero que todavía no pueden ser inscritos... para asegurar el puesto registral a aquellos títulos que, por adolecer de algún defecto susceptible de ser corregido o subsanado, no pueden de momento, ser objeto de inscripción definitiva".

6. El Art. 64 del Reglamento General de los Registros Públicos establece una definición: las anotaciones preventivas son asientos provisionales y transitorios que tienen por finalidad reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito.

Sin embargo, la definición reglamentaria señala las características básicas de las anotaciones preventivas, pero no por ello son las únicas, las características adicionales están señaladas en la regulación normativa propia de cada una de ellas.

Del análisis del artículo 68²¹ del Reglamento General de los Registros Públicos se tiene que la anotación preventiva por su naturaleza otorgará, una vez inscrito el derecho, que éste surta los efectos desde la fecha del asiento de presentación de la

g) Si existe oposición de algún tercero el Notario dará por finalizado el trámite comunicando de este hecho al solicitante, al Colegio de Notarios y a la oficina registral correspondiente. En este supuesto, el solicitante tiene expedito su derecho para demandar la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio en sede judicial o recurrir a la vía arbitral, de ser el caso.

h) El Notario presentará a los Registros Públicos copias certificadas de los planos a que se refiere la Ley N° 27157.

i) El instrumento público notarial o el formulario registral suscrito por el Notario que declara la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio es título suficiente para la inscripción de la propiedad en el Registro respectivo y la cancelación del asiento registral a favor del antiguo propietario.

j) Los términos se contarán por días hábiles, conforme con lo dispuesto por el Artículo 141 del Código Procesal Civil.

k) El presente trámite comprende también a la declaración de prescripción adquisitiva de dominio de terrenos ubicados en zonas urbanas que no cuenten con edificaciones.

CONCORDANCIAS: R. N° 540-2003-SUNARP-SN, Reglam. Insc. Reg. Predios., Art. 134

Deberá entonces presentarse planos de ubicación y localización del predio certificados notarialmente en el cual aparezcan la visación municipal o administrativa correspondiente.

Artículo 68.- Retroprioridad derivada de la anotación preventiva

Inscrito el acto o derecho cuya prioridad ha sido cautelada por la anotación preventiva, surtirá sus efectos desde la fecha del asiento de presentación de la anotación, salvo disposición distinta.

Handwritten signatures and marks at the bottom of the page.



anotación preventiva. Por el contrario, quien no anota preventivamente no encuentra beneficiado por esta garantía.

Respecto a la cancelación de las anotaciones preventivas se tiene que estas efectuarán de diferente manera según la normativa que la regula. En ese artículo 92 del RGRP establece que las anotaciones preventivas se extinguen:

- Por cancelación;
- Por caducidad o
- Por conversión en inscripción.

7. De lo expuesto se tiene que la anotación preventiva de la solicitud de prescripción adquisitiva-notarial tiene por finalidad reservar la prioridad de la declaración definitiva de la usucapión ganada, por lo que no puede considerarse un acto previo a la declaración definitiva.

Sumilla propuesta al Pleno:

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA O DE SOLICITUD DE PROCEDIMIENTO NO CONTENCIOSO

"La anotación preventiva de la solicitud de inicio de proceso no contencioso constituye acto previo para la inscripción de la declaración definitiva". Resolución sustentatoria N° 839-2007-SUNARP-TR-L del 08.11.2007.

Votos a favor: Unanimidad.

Aprobado como precedente de observancia obligatoria.

7. FACULTADES REPRESENTATIVAS DEL GERENTE GENERAL.

Ponente: María Salazar Mendoza.

Sumilla propuesta:

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 adquisición y disposición de bienes".

La propuesta de este tema al pleno tiene como finalidad solucionar los problemas generados de una aplicación indebida y reiterada en la primera instancia registrando las normas de representación contenidas en el Código Civil a las facultades de los órganos de una sociedad. Asimismo, precisar que, salvo disposición distinta del estatuto o acuerdo expreso de la Junta General, el Gerente se encuentra facultado para realizar actos de disposición.

Los fundamentos son los siguientes:

a) Las normas del Código Civil se aplican supletoriamente a las relaciones jurídicas reguladas por otras leyes, siempre que no sean incompatibles con su naturaleza. En ese sentido, considerando que las atribuciones del gerente se encuentran reguladas en la Ley General de Sociedades y en su estatuto, no se aplican supletoriamente el Código Civil.

Handwritten signatures and initials on the left margin.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

Vertical text on the right margin, including fragments of articles and legal provisions.



eventualmente, no

se tiene que estas regula. En esa línea se se extinguen:

solicitud de prescripción la declaración definitiva se un acto previo

PROCEDIMIENTO

caso no contencioso en definitiva" 08.11.2007.

GENERAL

de la junta general o realizar todo tipo de act

de solucionar los problemas primera instancia registrar Civil a las facultades de lvo disposición distinta ante se encuentra facultad

amente a las relaciones que no sean incompatibles atribuciones del gerente s y en su estatuto, no

La intervención de un representante de una sociedad en calidad de gerente general merece un distinto análisis desde la perspectiva del derecho societario.

La Ley General de Sociedades ha previsto que la administración de la sociedad anónima está a cargo del directorio y de la gerencia. La facultad de administración, entendida ésta como administración comercial, es la principal 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.

Respecto a los actos del directorio, este colegiado ya se pronunció en el primer pleno aprobando el precedente de observancia obligatoria con el siguiente tenor:

Con excepción de los asuntos que la ley o el estatuto atribuyen a la junta general u otro órgano o excluyan expresamente de la competencia del directorio, dicho órgano social se encuentra facultado para realizar actos de administración y actos de disposición"

En lo que se refiere a la gerencia, el artículo 188 de la ley señala que es atribución del gerente general 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.

Es decir, el gerente no sólo podrá celebrar actos de administración, sino también podrá celebrar actos de disposición, siempre que se trate de actos ordinarios correspondientes al objeto social.

Para determinar qué se entiende como acto ordinario debemos comprender primero qué es el objeto social. El artículo 11 de la Ley General de Sociedades, referido al objeto social²², señala que las actividades quedan circunscritas a la realización de los negocios u operaciones detallados en el objeto social, pero la ley da una mayor amplitud a la determinación del objeto social señalando que forman parte de éste: los actos relacionados con el objeto social que coadyuven a la realización de sus fines, aunque no estén expresamente indicados en el pacto social o en el estatuto.

Los actos relacionados que coadyuven a la realización de sus fines son innumerables; dado que no se requiere que se encuentren expresamente indicados, no será posible que el Registrador Público califique si estos actos efectivamente coadyuven a la realización de los fines de la sociedad puesto que ello implicaría evaluar si las decisiones del gerente son adecuadas para la gestión de la sociedad, evaluación que no sólo no le compete, sino que además no cuenta con la información necesaria para poder pronunciarse al respecto.

De otro lado, si bien el objeto social es relevante para los socios, quienes reclamarán a los representantes si estos exceden sus facultades y podrán separarse de la sociedad si el cambio de objeto no los favorece, no resulta relevante para quienes contratan con la sociedad.

La protección al tercero de buena fe que contrata con los representantes de la sociedad se encuentra regulada en el artículo 12 de la Ley General de Sociedades. Se

Artículo 11.- Objeto social

La sociedad circunscribe sus actividades a aquellos negocios u operaciones cuya descripción está incluida en el objeto social. Se entienden incluidos en el objeto social los actos relacionados con el mismo que coadyuven a la realización de sus fines, aunque no estén expresamente indicados en el objeto social o en el estatuto.

La sociedad no puede tener por objeto desarrollar actividades que la ley atribuye con carácter exclusivo a las entidades o personas.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.



señala que la sociedad está obligada hacia aquellos con quienes ha contratado frente a terceros de buena fe por los actos de sus representantes celebrados dentro de los límites de las facultades que les haya conferido, aunque tales actos comprometan a la sociedad a negocios y operaciones no comprendidos dentro de su objeto social.

h) Por lo tanto, no es materia de calificación registral si el acto o contrato está dentro del objeto social. Así, los Registradores Públicos tampoco podrán oponerse a la inscripción de actos otorgados por el gerente general referidos a la adquisición o disposición de bienes argumentando que no se encuentran expresamente previstos dentro del objeto social; tal evaluación corresponderá a la propia junta general de accionistas y en última instancia al Poder Judicial.²⁴

h). La calificación de los actos y contratos ordinarios de una sociedad depende del objeto. Sin embargo, esto no debe llevarnos a la conclusión de no aceptar el registro de actos extraordinarios del gerente. Sucede que el gerente tiene facultades de gestión y representación ordinarias, pero estas facultades pueden ser restringidas o ampliadas por el estatuto o por acuerdo de la junta o del directorio. Las restricciones pueden adoptar diversas modalidades: exigencia de firma mancomunada con el director delegado o con un apoderado; necesidad de autorización del directorio para la realización de determinados actos u operaciones, o ejecución de los mismos solo por el directorio, etc. La ampliación implica la facultad de realizar actos de administración extraordinaria, como por ejemplo, realizar compras de activos fijos importantes, solicitar y suscribir préstamos o créditos, gravar los bienes sociales, etc. Las restricciones que se establezcan operan entre la sociedad y el gerente general; el gerente incurre en responsabilidad si las excede, siendo oponibles frente a terceros. Si la ampliación de facultades se realizara extralimitando el objeto social, los actos y contratos así celebrados obligarán a la sociedad frente al tercero de buena fe.²⁵

i) En consecuencia, la calificación registral de los actos y contratos ordinarios realizados por el gerente importa evaluar si estos fueron restringidas o ampliadas por el estatuto o por acuerdo de la junta o del directorio.

j) En tanto no existan limitaciones en el estatuto o en acuerdo expreso de la junta general o del directorio debe considerarse que el gerente podrá celebrar todos los actos, inclusive los de adquisición o de disposición.

Esta posición se encuentra sustentada en las Resoluciones 021-2007-SUNARP-TR-L, Resolución 040-2007-SUNARP-TR-L, 776-2006-SUNARP-TR-L, entre otras.

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 adquisición y disposición de bienes."

El Gerente General está facultado para realizar todo tipo de actos, inclusive los de adquisición y disposición de bienes, salvo que el estatuto o la ley los haya atribuido de manera exclusiva y excluyentemente a otro órgano social.

²³ No obstante que los actos "ultravires" son ajenos al objeto social, vulnera el estatuto y las facultades de los administradores, se protege a los terceros, dispensándolos de consultar el Registro Público, para saber hasta donde alcanzan las facultades del representante.

²⁴ La fórmula que propone la Ley General de Sociedades respecto al objeto social no es suficiente para que a los administradores la definición de sus alcances, sin perjuicio de exigir, aunque no de manera absoluta, claridad y precisión al enunciarlo, ya que es una garantía para los socios ejercitar su derecho de separación ante cualquier cambio de objeto.

²⁵ Manual Societario, Editorial Economía y Finanzas S. R. L., p. 321.

[Handwritten signatures and initials on the left margin]

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

Considerando q
aprobación y a e

**REVISIÓN D
REFERENTE A
LA PRUEBA E**

Ponente: Samuel

En el Segundo F
2002 se aprobó u
Con la finalidad
Art. 1311 del Códig
es suficiente la c
pública de compr
Criterio adoptado
publicada el 30 de

El precitado artícu
facilitar la distinció
como la señalada
sociales salvo pru
aquél que pretend

En el antedicho p
presunción de bie
Sin embargo, se des
judicial pues las o
tercero del artículo

La pregunta, enton
pretende que sus
ello.

Todos sabemos qu

Así, si algún justic
respecto de algún
involucrado en el lí
192 del Código Pro

Ahora bien, ¿a qui
que está comprand

La respuesta es inn

Entonces, ¿cuál va
de declaración de parte

¿si el cónyuge va
consorte, lógicamer
bien adquirido es pr



enes ha contratado
celebrados dentro
es actos compromete
de su objeto social

o contrato está de
podrán observar
los a la adquisición
xpresamente previsto
pia junta general, a

ociedad depende de
n de no aceptar en
ente tiene facultades
eden ser restringidas
ctorio. Las restriccio
mancomunada con
ión del directorio para
de los mismos, sólo po
actos de administrac
tivos fijos importante
ines sociales, etc. D
el gerente general, que
frente a terceros. Si
jeto social, los actos
ero de buena fe

y contratos ordinari
tringidas o ampliadas

erdo expreso de la ju
podrá celebrar todo

s 021-2007-SUNARP
-TR-L, entre otras

de la junta general
realizar todo tipo de act

de actos, inclusive los
o la ley los haya atrib

l, vulnera el estatuto y exco
olos de consultar el Registr

al objeto social no es, rinda
ir, aunque no de manera
s socios ejercitar su derec

Considerando que el tema es bastante discutible, al no haber consenso sobre su aprobación y a efectos de analizar mejor el tema, la ponente retira su propuesta.

REVISIÓN DEL PRECEDENTE APROBADO EN EL II PLENO REGISTRAL REFERENTE A LA PRESUNCIÓN DE GANANCIALIDAD DE LOS BIENES Y A PRUEBA EN CONTRARIO.

Ponente: Samuel Gálvez Troncos.

En el Segundo Pleno realizado por el Tribunal Registral el 29 y 30 de noviembre de 2002 se aprobó un precedente de observancia obligatoria con el siguiente tenor:

Con la finalidad de enervar la presunción de bien social contenida en el inciso 1) del Art. 311 del Código Civil e inscribir un bien inmueble con la calidad de bien propio, no es suficiente la declaración efectuada por el otro cónyuge contenida en la escritura pública de compraventa".

Criterio adoptado en la Resolución N° 003-2002-ORLC/TR del 4 de enero de 2002, publicada el 30 de enero de 2002.

El precitado artículo 311, relativo a las reglas para la calificación de los bienes, y para facilitar la distinción entre uno y otro tipo de ellos, ha establecido ciertas presunciones, como la señalada en su inciso primero, según la cual todos los bienes se presumen sociales salvo prueba en contrario, con lo cual la carga de la prueba corresponde a aquel que pretenda se reconozcan los bienes como propios.

En el antedicho precedente, si bien no se señala cuál es la manera de enervar la presunción de bien social a que se refiere el inciso primero del artículo 311; sin embargo, se desprende del mismo que solo podría realizarse mediante proceso judicial pues las otras formas de presunción están normadas en los incisos segundo y tercero del artículo de marras.

La pregunta, entonces, sería si solo mediante proceso judicial realizado por aquél que pretende que sus bienes sean reconocidos como bienes propios puede acreditarse ello.

Todos sabemos que uno de los medios probatorios típicos es la declaración de parte.

Así, si algún justiciable quiere acreditar algún hecho y producir certeza en el Juez respecto de algún punto controvertido puede solicitar la declaración de parte de algún involucrado en el litigio en consonancia con lo prescrito en el inciso primero del artículo 192 del Código Procesal Civil.

Ahora bien, ¿a quién tendría que demandar una persona para acreditar que el bien que está comprando resulta propio?

La respuesta es inmediata y simple: a su cónyuge.

Entonces, ¿cuál va a ser el medio de prueba que va a utilizar dicha persona?, la declaración de parte.

Y si el cónyuge va al juicio indicando que efectivamente el bien es propio de su consorte, lógicamente el juez va a concluir otorgando la resolución que señala que el bien adquirido es propio del demandante.



¿Por qué pedir que se realice un proceso judicial para acreditar que es un bien cuando fácilmente puede otorgarse una escritura pública donde uno de los cónyuges declare que efectivamente sí es?

Con esto no solo se facilitarían las inscripciones (Art. 31 (in fine) del Reglamento General de los Registros Públicos), sino que no se está actuando contra el bien, además de evitar la onerosidad que significa acudir al poder judicial.

Por lo demás, si una cuestión tan delicada como el reconocimiento de un hijo (Art. 10 del Código Civil: El reconocimiento se hace constar en el registro de nacimiento o en escritura pública o en testamento) puede realizarse mediante instrumento público resulta lógico que no se admita la declaración de parte de uno de los cónyuges declarando que el bien que se adquiere tiene la calidad de propio de su consorte.

En ese sentido, propone dejar sin efecto el precedente de observancia obligatorio aprobado en el Segundo Pleno Registral realizado el 29 y 30 de noviembre de 2007 cuyo tenor es el siguiente:

"Con la finalidad de enervar la presunción de bien social contenida en el inciso 1º del Art. 311 del Código Civil e inscribir un bien inmueble con la calidad de bien propio, es suficiente la declaración efectuada por el otro cónyuge contenida en la escritura pública de compraventa".

Votación:

A FAVOR: Samuel Gálvez, Mariella Aldana, Hugo Echevarría, Rosario Guerra, Rolando Acosta, Gilmer Marrufo, Walter Morgan. Total: 7 votos

EN CONTRA: Martha Silva, Pedro Álamo, Luis Aliaga, Elena Vásquez, Raúl Díaz, Gloria Salvatierra y Fernando Tarazona: Total: 7 votos

No hay acuerdo para dejar sin efecto el precedente.

XXVIII PLENO REGISTRAL

(22 y 23 de noviembre de 2007)

9. PROCEDIMIENTO DE RECLAMO ANTE EL TRIBUNAL REGISTRAL

Ponente: Rosario Guerra Macedo.

Propuesta de artículo:

*Artículo 40-A

"En el caso de que el Registrador hubiera efectuado una observación o tachas de contravención a normas expresas o precedente registral de observancia obligatorio, el interesado podrá interponer reclamo ante el Tribunal Registral, que podrá revocar o confirmar las tachas u observaciones de acuerdo al procedimiento sumario establecido en el artículo (?) del presente Reglamento".

*Propuesta de procedimiento de reclamo ante el Tribunal Registral:

*Artículo I

El procedimiento de Reclamo tiene como finalidad revocar las observaciones o tachas que contravienen normas expresas o precedentes de observancia obligatoria, y no conllevar

Calificación intencional de responsabilidad.
El plazo para interponer el reclamo es de 15 días hábiles a partir de la notificación de la resolución de apelación.
No pueden ser impugnadas las resoluciones judiciales.

Artículo II
El Reclamo se interpone ante el Tribunal Registral y debe acompañarse el formulario correspondiente.

Artículo III
Corresponde al Tribunal Registral declarar el objeto de detención de los criterios de la norma o precedente. Admitido el Reclamo, se remita en el día siguiente a la interposición, previamente a la resolución.

Artículo IV
El Vocal responsable del expediente podrá admitir o rechazar el reclamo. También podrá admitir o rechazar el reclamo.

Artículo V
Los Reclamos admitidos serán comunicados a los interesados.

Artículo VI
El presente procedimiento es aplicable a los miembros del Tribunal Registral.

Artículo VII
A la continuación de la cuestión previa a la posterior oposición.

Artículo VIII
CUESTIONES DE INTERÉS GENERAL

Artículo IX
DEL PROCEDIMIENTO DE RECLAMO Y DE APELACIONES

Artículo X
COMO RECLAMO DE INTERÉS GENERAL
Hugo Echevarría, Fernando Tarazona, L. Aprobado.

Artículo XI
DEBE SER INTERVENIDO EL ORGANISMO

Artículo XII
DEBE SER INTERVENIDO
Elena Vásquez, Rolando Acosta, Walter Morgan. Tot

Handwritten signatures and initials on the left margin, including a large signature that appears to be 'Hugo Echevarría'.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a signature that appears to be 'Walter Morgan'.



ditar que es un bien...
onde uno de los con...

(in fine) del Reglam...
ta actuando contra...
judicial.

imiento de un hijo (Ar...
registro de nacimiento...
nte instrumento publi...
r de uno de los con...
rpropio de su consorte.

de observancia obliga...
30 de noviembre de 2...

ntenida en el inciso 1...
calidad de bien propi...
contenida en la escri...

hevarría, Rosario Gr...
tos

ia Vásquez, Raúl Dar...

AL

INAL REGISTRAL

la observación o tacha...
observancia obligator...
istral, que podrá revoc...
procedimiento sumaris...

egistral:

observaciones o tachas...
obligatoria, y no conleva...

calificación integral del título regulado en los artículos 31 y 32 del RGRP, que continuará siendo responsabilidad del Registrador Público.

El plazo para la presentación del Reclamo será hasta el 10° día anterior al vencimiento del asiento de presentación y no suspende su plazo. Tampoco impide la presentación del recurso de apelación.

No pueden ser objeto de Reclamo las observaciones o tachas de títulos que contengan partes judiciales.

Artículo II

El Reclamo se presentará en formulario preimpreso suscrito por el presentante del título acompañado de la copia de la eskuela de observación y estará dirigida al Presidente del Tribunal Registral.

En el formulario será obligatorio consignar las normas o precedentes incumplidos.

Artículo III

Corresponde al Presidente del Tribunal Registral evaluar de manera liminar los reclamos con el objeto de determinar su admisión. Serán rechazados liminarmente los reclamos que cuestionen los criterios de interpretación del Registrador o aquellos en los que no se haya consignado la norma o precedentes registrales infringidos.

Admitido el Reclamo, el Presidente del Tribunal Registral solicitará a Mesa de Partes que le remita en el día los títulos-reclamados para su distribución a los Vocales de acuerdo al rol previamente aprobado.

Artículo IV

El Vocal responsable tiene un plazo de 24 horas a partir del momento en que es entregado el expediente para emitir su proveído de revocación o confirmación de la observación o tacha. También podrá rechazar el Reclamo cuando no contenga los requisitos para su admisión.

El rechazo de un Reclamo no impide que las observaciones o tachas sean objeto de apelación.

Artículo V

Los Reclamos que pudieran dar lugar a la revocación de la observación o tacha serán comunicados a la Jefatura Registral para el inicio del procedimiento disciplinario respectivo.

Artículo VI

El presente procedimiento se implementará sólo en aquellas oficinas registrales en que los miembros del Tribunal Registral sesionen de manera permanente".

A continuación, y dada la complejidad del tema, la ponente propuso como una cuestión previa aprobar los lineamientos centrales del procedimiento, para en una posterior oportunidad discutir los alcances de su regulación.

CUESTIONES PREVIAS:

1. ¿EL PROCEDIMIENTO DEBE SER REGULADO COMO RECLAMO O APELACIÓN "SUMARISIMA"?:

COMO RECLAMO: Samuel Gálvez, Rosario Guerra, Elena Vásquez, Martha Silva, Hugo Echevarría, Rolando Acosta, Pedro Álamo, Gloria Salvatierra, Fernando Tarazona, Luis Aliaga, Gilmer Marrufo y Walter Morgan. Total: 12 votos. Aprobado.

2. ¿DEBE SER CONOCIDO POR EL TRIBUNAL REGISTRAL O POR OTRO ORGANISMO REGISTRAL?:

DEBE SER CONOCIDO POR EL TRIBUNAL: Samuel Gálvez, Rosario Guerra, Elena Vásquez, Martha Silva, Hugo Echevarría, Pedro Álamo, Gloria Salvatierra, Rolando Acosta, Fernando Tarazona, Luis Aliaga, Gilmer Marrufo, y Walter Morgan. Total: 12 votos. Aprobado.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.



3. ¿DEBE SER RESUELTO POR UNA SALA O SÓLO UN VOCAL?:

DEBE SER RESUELTO POR UNA SALA: Elena Vásquez, Hugo Echevarría, Samuel Gálvez, Gloria Salvatierra, Fernando Tarazona, Rolando Acosta, Gilmer Marrufo, Walter Morgan. Total: 8 Votos. Aprobado.

DEBE SER RESUELTO POR SOLO UN VOCAL: Rosario Guerra, Luis Aliaga, Martha Silva, Pedro Álamo. Total: 4 votos.

4. ¿DEBE COMPRENDER LA TRANSGRESIÓN MANIFIESTA DE NORMA EXPRESA/PRECEDENTE O DEFECTO EVIDENTE?

SOLO TRANSGRESIÓN MANIFIESTA DE NORMA EXPRESA O PRECEDENTE: Samuel Gálvez, Rosario Guerra, Elena Vásquez, Martha Silva, Hugo Echevarría, Rolando Acosta, Pedro Álamo, Gloria Salvatierra, Fernando Tarazona, Luis Aliaga, Gilmer Marrufo y Walter Morgan. Total: 12. Aprobado.

En este estado de la reunión se incorporaron al Pleno los Vocales Mirtha Rivera Bedregal y Fredy Silva.

10. IDENTIDAD EN EL NÚMERO DE CHASIS DE DOS VEHÍCULOS DE MARCAS DIFERENTES.

Ponente: Mirtha Rivera Bedregal.

Como sustento de la ponencia tenemos los siguientes:

1. Conforme a lo establecido por el artículo 5 del Reglamento Nacional de Vehículos para su ingreso, registro, tránsito, operación y salida del SNTT los vehículos sujetos al ámbito de dicho reglamento deben identificarse con los códigos de identificación vehicular, de acuerdo a los parámetros desarrollados en el Título II de la Segunda del citado reglamento.

Los códigos de identificación vehicular determinados y consignados por el fabricante son los siguientes (artículo 7):

- a) VIN (Vehicle Identification Number), número de identificación vehicular constituido por 17 caracteres, asignado y consignado por el fabricante conforme a lo dispuesto por la norma técnica del ITINTEC 383.030 o la norma ISO 3779²⁷.
- b) Número de chasis o de serie.- Identifica al chasis de los vehículos. El fabricante debe grabar este número en el chasis, bastidor o carrocería y, adicionalmente, debe consignarlo en una placa fijada al vehículo.

²⁶ Aprobado mediante D.S. N° 058-2003-MTC.

²⁷ Los caracteres se asignan de acuerdo al siguiente detalle:

a. Los tres primeros caracteres.- Corresponde a la Identificación Mundial del Fabricante (World Manufacturer Identifier-WMI). Se determinan de acuerdo a la Norma Técnica ITINTEC 383.031 o la norma ISO 3780 y en el Perú este código es asignado por PRODUCE.

b. Los caracteres del cuarto al noveno, corresponden a la sección descriptiva del vehículo (Vehicle Description Section-VDS).

c. Los caracteres del décimo al décimo séptimo, corresponden a la sección indicativa del vehículo (Vehicle Identification Section-VIS).

El décimo carácter corresponde al año modelo determinado por el fabricante que, en algunos casos, coincide con el año calendario en el que el vehículo fue producido.

La ubicación y fijación del VIN debe efectuarse de acuerdo a lo dispuesto para dicho efecto en la Norma Técnica ITINTEC 383.032 o la norma ISO 4030.

c) Número de motor por el fabricante del 1° de enero por el fabricante. Según lo establecido en la nacionalización presente Reglamento además de los números de acuerdo a Reglamento.

2. El artículo 8 de las categorías de motor. Excepción a la vigencia del reglamento para identificarse mediante el número de motor.

3. Sobre el término Reglamento Nacional de Vehículos identificación vehicular reglamento presentarán por VIN y se encuentran el chasis y de motor.

4. Conforme a la Ley del Registro de Vehículos importados, los vehículos importados, los vehículos.

Por su parte, el fabricante debe consignar las características de identificación y matriculación.

Número de VIN
Número de serie
Número de motor
Cólor
Año de fabricación
Año del modelo
Categoría - clase
Marca
Modelo
Versión
Potencia de motor
Combustible
Carrocería

Es decir, el número de asiento de inmatriculación.

6. De acuerdo a la Ley del Registro de Vehículos el chasis constituido por el motor, suspensión, dirección, frenos, etc.

Handwritten signatures and scribbles are present throughout the page, including a large signature on the left side and several smaller ones at the bottom.



CAL?:

z, Hugo Echevarría
ando Acosta, Gilmer

ra, Luis Aliaga, Mirtha

UESTA DE NORMA

SA: O PRECEDENTE:

Iva: Hugo Echevarría
ando Tarazona, Luis

Vocales Mirtha Rivera

OS VEHÍCULOS DE

Nacional de Vehículos

los vehículos sujetos a
códigos de identificación
Título II de la Sección

igados por el fabricante

ción vehicular constituido
nforme a lo dispuesto por

s vehículos. El fabricante
a y adicionalmente debe

in Mundial del Fabricante (Wor
ica ITNTEC 383.031 o la nom

sección descriptiva del vehícu
den a la sección indicativa de

or el fabricante que, en algunos
dispuesto para dicho efecto en la

6) Número de motor.- Identifica el motor de los vehículos, debiendo ser consignado en el motor por el fabricante del mismo. Los vehículos que se incorporan al SNTT a partir del 1º de enero de 2005 deben tener necesariamente el número de motor estampado por el fabricante del mismo.

Según lo establecido por el artículo 9 del Reglamento Nacional de Vehículos, para la nacionalización e inmatriculación de los vehículos sujetos al ámbito de aplicación del presente Reglamento, la SUNAT y el Registro de Propiedad Vehicular deben solicitar, además de los requisitos exigidos normalmente, los códigos de identificación vehicular de acuerdo a los procedimientos señalados para tales efectos en el presente Reglamento.

2) El artículo 8 del citado Reglamento Nacional de Vehículos precisa que los vehículos de las categorías L, M y N deben identificarse con el número de VIN y el número de motor. Excepcionalmente, los vehículos de las categorías L, M y N que a la entrada en vigencia del reglamento no cuenten con el VIN y se encuentren transitando deben identificarse mediante número de chasis y de motor.

3) Sobre el tema de la identificación de los vehículos, si bien el artículo 5 del Reglamento Nacional de Vehículos establece de manera general tres códigos de identificación vehicular (número de VIN, chasis y motor), el artículo 8 del mismo reglamento precisa que los vehículos de las categorías N remolcadores se identificarán por el número de VIN y de motor, salvo que no cuenten con número de VIN y se encuentren transitando, en cuyo caso se identificarán con el número de chasis y de motor.

4) Conforme a la definición contenida en el artículo 8 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Propiedad Vehicular, la inmatriculación es la primera inscripción de un vehículo en el Registro, para lo cual deberá presentarse, en el caso de vehículos importados, los ejemplares A, B y C de la Declaración Única de Aduanas.

Por su parte, el artículo 16 del citado Reglamento de Inscripciones establece las características obligatorias del vehículo que deberán consignarse en el asiento de inmatriculación, las cuales, según corresponda, son las siguientes:

Número de VIN	Fórmula rodante
Número de serie	Número de ruedas
Número de motor	Número de ejes
Cólor	Longitud
Año de fabricación	Ancho
Año del modelo	Altura
Categoría - clase	Peso bruto vehicular
Marca	Peso neto
Modelo	Carga útil
Versión	Número de asientos
Potencia de motor	Número de pasajeros
Combustible	Número de cilindros
Carrocería	Cilindrada

Es decir, el número de chasis es uno de los datos que deberá consignarse en el asiento de inmatriculación de un vehículo.

6) De acuerdo a las definiciones contenidas en el Reglamento Nacional de Vehículos, el chasis constituye la estructura básica del vehículo, compuesta por el bastidor, el tren motriz, suspensión, dirección, ejes, ruedas y otras partes mecánicas relacionadas.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.



Asimismo, según el artículo 7 del citado reglamento, el número de chasis deberá estar grabado por el fabricante en el bastidor o carrocería y, adicionalmente, deberá consignarlo en una placa fijada al vehículo.

De ello se puede concluir que el número de chasis no responde a una asignación efectuada por un organismo o ente que garantice la condición de único e irrepetible de número asignado, sino que dicha función corresponde a cada fabricante para, lo que utiliza su propia numeración. En tal sentido, el número de chasis de un vehículo de una determinada marca podrá coincidir con el número de chasis de otro vehículo de marca diferente. En consecuencia, a fin de establecer un sistema universal de identificación de vehículos se ha creado el número VIN que es asignado y consignado por el fabricante conforme a lo dispuesto por la norma técnica del ITINTEC 383.030 y la norma ISO 3779.

7. En tal sentido, si bien el número de chasis de un vehículo objeto de inmatriculación puede coincidir con el número de chasis de un vehículo previamente registrado, pueden existir suficientes elementos para determinar que se tratan de dos chasis distintos tales como la marca, clase, año de fabricación, tipo de carrocería, número de motor.

Por lo tanto, la existencia de un vehículo registrado con un número de chasis igual al de un vehículo cuya inmatriculación se solicita no constituye obstáculo para la inscripción de este último, siempre que existan suficientes elementos para determinar que se tratan de dos chasis diferentes.

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

IDENTIDAD EN EL NÚMERO DE CHASIS DE DOS VEHÍCULOS DE DISTINTOS FABRICANTES

La existencia de un vehículo registrado con un número de chasis igual al de otro vehículo cuya inmatriculación se solicita no constituye obstáculo para la inscripción del título, siempre que existan suficientes elementos para determinar que se trata de chasis provenientes de distinta fabricación.

Resolución N° 834-2007-SUNARP-TR-L de fecha 08.11.2007.

Votación:

A favor: Pedro Álamo, Fredy Silva, Walter Morgan, Samuel Gálvez, Mirtha Rivera, Fernando Tarazona, Mariella Aldana, Gloria Salvatierra, Gilmer Marrufo, Rosa Guerra, Luis Aliaga y Raúl Delgado. Total: 12 votos.

En contra: Elena Vásquez.

Aprobado como precedente.

No estuvieron presentes para la votación los Vocales Martha Silva ni Hugo Echevarría.

11. CANCELACIÓN DE CARGA TÉCNICA EN REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES.

Ponente: Fredy Silva Villajuán.

la ponencia
El número
de regulariza
debe presen
privado, inge
edificación ()
El Verificado
D.S. N° 008-
colegiado, in
su responsa
constata la e
y parámetros
expediente c
El numeral 9
emite el info
corresponde
que formula."
2. De acuerdo
emite el inf
conjuntament
ubicación de
cumplimiento
característica
identificación
El numeral 1
Verificador R
terreno, sus
registral del
edificación,
observaciones
De la indic
exclusivamen
existencia de
3. Los artículo
para la inscrip
otros, los sigu
a) Certificado
respectiva, se
Con relación
plazo previsto
documento y
Verificación, t
reglamentarios
De esta última

[Handwritten signatures and marks on the left margin]

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



chasis deberá ser
cionalmente, de

e a una asignación
nico e irrepetible de
ricante para lo cual
s de un vehículo de
de otro vehículo de
stema universal de
gnado y consignado
ITINTEC 383.030

to de inmatriculación
viamente registrado,
ratan de dos chasis
arrocería, número de

ero de chasis igual al
e obstáculo para la
ntos para determinar

obligatoria:

LOS DE DISTINTOS

chasis igual al de otro
obstáculo para la
ntos para determinar

Gálvez, Mirtha / Rivera
mer Marrufo, Rosario

Iva ni Hugo Echevarría

ULARIZACIÓN DE

La ponencia se sustenta en los siguientes fundamentos:

1. El numeral 25.1. del artículo 25° de la Ley 27157 establece que "en todos los casos de regularización de edificaciones a que se refiere el presente Título, el interesado debe presentar al notario un informe técnico elaborado por un verificador, público o privado, ingeniero civil o arquitecto colegiado, que constate las características de la edificación (...)."

El Verificador Responsable, conforme a la definición contenida en el artículo 2° del D.S. N° 008-2000-MTC, Reglamento de la Ley 27157, es "el arquitecto o ingeniero civil colegiado, inscrito en el Índice de Verificadores a cargo de la SUNARP (...); quien, bajo su responsabilidad profesional, organiza y tramita el expediente de regularización, constata la existencia y características de la edificación, el cumplimiento de las normas y parámetros urbanísticos y edificatorios, y confirma que los planos que se adjuntan al expediente corresponden a la realidad física del terreno y la edificación."

El numeral 9.1. del artículo 9° del mismo Reglamento agrega que este profesional "emite el Informe Técnico de Verificación y declara que los planos que se adjuntan corresponden a la realidad física existente, dejando constancia de las observaciones que formula."

2. De acuerdo con el artículo 12° del precitado Reglamento, el verificador responsable emite el Informe Técnico de Verificación, según el formato que se aprueba conjuntamente con el presente Reglamento, que contiene la constatación de: la ubicación del terreno; el área, linderos y medidas perimétricas del terreno; el cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables al predio; las características arquitectónicas, estructurales y de las instalaciones; de ser el caso, la identificación de las secciones de propiedad exclusiva y sus áreas.

El numeral 13.1. del artículo 13° del mismo Reglamento establece que "cuando el Verificador Responsable constata la existencia de discrepancias, entre el área real del terreno, sus linderos y/o medidas perimétricas, con los que figuran en la partida registral del predio; así como transgresiones a la normativa urbanística o de edificación, las hará constar en el Informe Técnico de Verificación como observaciones."

De la indicada norma se desprende con meridiana claridad que compete exclusivamente al Verificador Responsable, y no al Registrador, determinar la existencia de transgresiones a la normativa urbanística o de edificación.

3. Los artículos 24° y 31° de la norma bajo comentario señalan que el título registral para la inscripción de la regularización es el FOR, al cual deben acompañarse, entre otros, los siguientes documentos:

a) Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios expedido por la Municipalidad respectiva, según lo establecido en el artículo 63° del presente Reglamento.

Con relación a este documento, la norma añade que "si la Municipalidad dentro del plazo previsto por este Reglamento²⁸ no emite el Certificado se prescindirá de este documento y el Verificador Responsable indicará en su Informe Técnico de Verificación, bajo su responsabilidad, los parámetros urbanísticos y edificatorios reglamentarios que corresponden a la edificación."

De esta última norma se desprenden dos conclusiones preliminares:

1. Cinco (5) días hábiles, de conformidad con lo previsto en el artículo 63° del mismo Reglamento.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.



1. Que los parámetros urbanísticos y edificatorios que deben ser tenidos en cuenta para la regularización de la edificación son los que corresponden a aquella, es decir, los parámetros que se encontraban vigentes a la fecha de ejecución de la edificación.
2. Que la norma permite que se prescindiera del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios - en el caso específico regulado -, asignando competencia suficiente al Verificador Responsable para indicarlos en ausencia de dicho documento.

b) Informe Técnico de Verificación, de ser el caso, con las constancias de haber solicitado la Verificación Ad Hoc correspondiente.

4. Con relación a la calificación del título de regularización, el artículo 32º del Reglamento bajo comentario señala que "en los casos en que el Informe Técnico de Verificación contenga observaciones, (...) dichas observaciones no impedirán la inscripción de la declaratoria de fábrica en vía de regularización; pero podrán ser inscritas por el registrador como una carga del inmueble en la partida registral del predio."

De esta norma se advierte que corresponde exclusivamente al Verificador Responsable determinar las observaciones existentes con relación a la edificación, siendo competencia del Registrador identificar las presuntas transgresiones que pudiesen existir y, menos aún, exigir que el Verificador Responsable consigne las observaciones que a criterio de la instancia registral son tales en virtud de la confrontación efectuada con el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios que forma parte del título de regularización.

5. El último párrafo del mismo artículo 32º establece que "el propietario del inmueble inscrito con observaciones, estará obligado a subsanarlas antes de ejecutar cualquier tipo de obra en la edificación."

La subsanación de las observaciones inscritas como cargas dará origen a la cancelación de éstas mediante la presentación de un nuevo Informe Técnico de Verificación que acredite la subsanación, con firmas legalizadas por notario, como indica en el artículo 34º del Reglamento de la Ley. Dicho artículo añade que a dicho informe se adjuntarán los planos replanteados, si fuera necesario.

Es de verse que la cancelación de las cargas técnicas se ha regulado también en el artículo 78º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, en el cual establece lo siguiente: "Las cargas serán canceladas en virtud de un nuevo Informe Técnico, en el que se acredite el levantamiento de las observaciones que dieron origen a su anotación, acompañado, de ser el caso, de la documentación adicional que lo corrobore."

Resulta claro que la normativa citada se aplica al supuesto de existencia real y efectiva de transgresiones a la normativa sobre edificaciones, vigente a la fecha de realización, las mismas que únicamente pueden levantarse, dependiendo de cada caso concreto, mediante la modificación o demolición de la fábrica o mediante acciones que determine la municipalidad competente.

6. Con relación a la aplicación y vigencia de la Ley de Regularización de Edificación el artículo 3º de su Reglamento estableció que "la presente sección norma el trámite de regularización de las edificaciones construidas o demolidas antes del 21 de julio de 1999, sin contar con la respectiva licencia y/o conformidad de obra o que carezcan, en su caso, de declaratoria de fábrica, reglamento interno y/o la correspondiente independización."

De este modo, la regularización de la edificación el 21 de julio de 1999, con mucha antigüedad, no tiene competencia a los parámetros urbanísticos y edificatorios de la Ley derogada Regl. 27.157.

7. Se aprecia formalmente el documento a la Declaratoria de Regularización.

En el artículo 3º de la Ley de Regularización de Edificaciones con sus índices, edificaciones urbanísticas inscriptas en el territorio urbano de usos compatibles referidos al comercio, los retiros y el espacio público.

El artículo 63º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, en el anteproyecto de la Ley de Regularización de Edificaciones, sea el caso, los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.

Dicha exigencia de parámetros vigentes al 21 de julio de 1999, según el artículo 63º, señala que la Ley aprobada mediante el Decreto 17.711 de 1999.

El numeral 63.3 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, precisando que los planos de la Declaratoria Urbana de la Municipalidad del Registro para el caso.

Así, en el procedimiento de licencia de obra, el expediente debe contener los planos que determinan los retiros y el espacio público.

8. Sin embargo, la Ley 27.157 y su Reglamento, en el artículo 3º, establece que la regularización de las edificaciones construidas o demolidas antes del 21 de julio de 1999, sin contar con la respectiva licencia y/o conformidad de obra o que carezcan, en su caso, de declaratoria de fábrica, reglamento interno y/o la correspondiente independización.

De este modo, en el Registro, el trámite de regularización de las edificaciones construidas o demolidas antes del 21 de julio de 1999, sin contar con la respectiva licencia y/o conformidad de obra o que carezcan, en su caso, de declaratoria de fábrica, reglamento interno y/o la correspondiente independización.

[Handwritten signatures and marks on the left margin]

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



ser tenidos en cuenta en aquélla, es decir, la declaración de la edificación de los parámetros Urbanísticos y Edificatorios de competencia suficiente en el documento.

constancias de haberse

En el artículo 32º del Informe Técnico de Verificación no impiden la inscripción; pero podrán ser inscritas en la partida registral de

En el artículo 32º del Informe Técnico de Verificación no impiden la inscripción; pero podrán ser inscritas en la partida registral de

propietario del inmueble antes de ejecutar cualquier

argas dará origen a un nuevo Informe Técnico de Verificación, como se establece en el artículo 63.3 del Reglamento, el cual añade que a este Informe Técnico de Verificación se le agregará un anexo que

ya regulado también en el artículo 63.3 del Reglamento, en el cual se establece que en virtud de un nuevo Informe Técnico de Verificación de las edificaciones que dieron origen a la inscripción adicional que

de existencia real y efectiva de la edificación a la fecha de inscripción, dependiendo de la forma de inscripción de la fábrica o mediante la

regularización de Edificaciónes, en la presente sección norma el trámite de inscripción de las edificaciones antes del 21 de julio de 1999, o que carezcan de inscripción y/o la correspondiente

De este modo, dentro del marco de la Ley 27157 y su Reglamento, son pasibles de regularización las edificaciones construidas o demolidas en cualquier fecha anterior al 21 de julio de 1999, lo cual incluye, como lógica consecuencia, a edificaciones de mucha antigüedad levantadas o demolidas incluso con anterioridad a la asignación de competencia a las municipalidades distritales para fijar los parámetros urbanísticos y edificatorios de los predios, algunos de los cuales se encontraban establecidos en el derogado Reglamento Nacional de Construcciones.

Se aprecia que es recién mediante el D.S. N° 008-2000-MTC que se crea formalmente el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, como documento a ser utilizado en el nuevo procedimiento regular establecido para la Declaratoria de Fábrica mediante la Ley 27157:

En el artículo 2º del referido Reglamento se define a los parámetros urbanísticos y edificatorios como "las disposiciones que determinan la normativa urbanística y los índices edificatorios regulados por los respectivos planes urbanos o proyectos urbanísticos integrales. La normativa urbanística está referida a la clasificación del territorio urbano y de las áreas de actuación urbanística, a la zonificación, a los índices de usos compatibles y a las densidades; mientras que los índices edificatorios están referidos al coeficiente de edificación, las alturas, el porcentaje mínimo de área libre, los retiros y el índice de estacionamiento, entre otros."

El artículo 63º del mismo Reglamento establece que "el propietario, antes de presentar el anteproyecto en consulta o de iniciar la tramitación de la Licencia de Obra, según sea el caso, deberá obtener de la Municipalidad respectiva, el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios."

Dicha exigencia se sustenta en que la fábrica a levantar deberá respetar los parámetros vigentes a la fecha de inicio de la construcción. Al respecto el numeral 63.3 señala que el certificado debe expedirse con arreglo a la zonificación vigente aprobada mediante ordenanza de la Municipalidad Provincial correspondiente.

El numeral 63.2. establece la información que debe contener dicho certificado, precisando que "si alguno de los parámetros no estuviese oficialmente determinado, por los planes urbanos o proyectos urbanísticos integrales, la Oficina de Desarrollo Urbano de la Municipalidad correspondiente, conforme a sus competencias, deberá emitir un Informe Técnico de Verificación para el caso específico."

Así, en el procedimiento regular de declaratoria de fábrica que inicia con la solicitud de licencia de obra, el Certificado de Parámetros que emita la municipalidad respectiva debe contener toda la información requerida, estando obligada inclusive a determinarlos en defecto de la existencia de parámetros oficiales.

8. Sin embargo, en el trámite de regularización de edificaciones regulado en la misma Ley 27157 y su Reglamento se advierte la presencia de una incongruencia normativa; ello por cuanto se exige la presentación de un Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios que se emite a solicitud del propietario de la edificación a regularizar, el mismo que contiene los parámetros vigentes a la fecha de su expedición y no los vigentes a la fecha de ejecución o conclusión de la fábrica, que serían los que ciertamente corresponden a la edificación, conforme se desprende de la normativa mencionada en los puntos precedentes.

De este modo, en la casi totalidad de regularizaciones de fábrica otorgadas e inscritas en el Registro, el Informe Técnico de Verificación suscrito por Verificador Responsable

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.



ha constatado la adecuación de la fábrica levantada antes del 21 de julio de 199...
 parámetros vigentes al tiempo de su regularización, es decir, todas con posterioridad
 a la fecha indicada.

Dicha situación ha dado lugar a la proliferación de cargas técnicas surgidas de la
 lógica inadecuación de las edificaciones a parámetros que no existían a la fecha de
 realización, sea porque el Verificador Responsable utilizó como referentes los
 parámetros actuales para edificaciones levantadas con anterioridad o debido a que
 obstante el Verificador se hubiese remitido a los parámetros vigentes a la fecha de
 conclusión de la fábrica, los títulos presentados fueron observados por los
 Registradores, exigiéndose al Verificador Responsable consignar como observaciones
 las presuntas "transgresiones" de la edificación, advertidas sobre la base del
 Certificado de Parámetros presentado con el título.

9. En virtud de lo expresado en los puntos precedentes muchas de las cargas técnicas
 inscritas en el Registro no responden a la presencia cierta -sino aparente- de
 transgresiones a los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables, motivo por el
 cual no resulta amparable exigir para su levantamiento las normas de cancelación
 señaladas en el punto 5 precedente.

10. El Reglamento General de los Registros Públicos establece en su artículo 75º
 que la inexactitud del Registro es todo desacuerdo existente entre lo registrado y la
 realidad extraregstral.

Así, las cargas técnicas extendidas sin sustento en los parámetros correspondientes a
 la edificación dan lugar a un desacuerdo entre lo registrado y la realidad extraregstral.

El segundo párrafo del artículo citado señala que cuando la inexactitud del Registro
 provenga de error u omisión cometido en algún asiento o partida registral se rectificará
 en la forma establecida en el Título VI, situación que no se presenta en el caso
 analizado dado que el error proviene del Informe Técnico de Verificación que fue
 consignado como observaciones, transgresiones inexistentes.

En tal sentido, procede aplicar la norma contenida en el tercer párrafo del artículo
 que establece que la rectificación de las demás inexactitudes se realizará en men
 título modificatorio que permita concordar lo registrado con la realidad.

11. La normativa citada en los puntos 1 y 2 precedentes consagra con amplitud
 facultades y competencias del Verificador Responsable en el ámbito de la
 regularización de edificaciones.

Dichas funciones han sido ratificadas mediante normativa posterior, como se puede
 apreciar del numeral 2.1. de la Ley Nº 27333 que señala lo siguiente: "(...) En
 los casos que la Ley Nº 27157 exige la intervención de un verificador, éste tiene
 la responsabilidad respecto a la veracidad de la información técnica que verifica
 como su conformidad con las normas técnicas y urbanas correspondientes."

Asimismo, el artículo 24º del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de
 Predios, aprobado mediante Resolución Nº 188-2004-SUNARP-SN, modificada por
 Resolución Nº 220-2004-SUNARP-SN establece que es función y obligación del
 Verificador, certificar, entre otros, "que los predios cumplan con las normas de
 zonificación y demás normas técnicas sobre edificaciones."

12. De este modo, compete al Verificador Responsable en forma exclusiva y
 excluyente certificar el cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios

[Handwritten signatures and initials in the left margin]

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

la fábrica a
 Técnico de
 correspondi
 las mismas

Es pertinente
 intervención
 edificación
 responsable
 declaratoria
 regularizaci
 008-2000-M

En consecuc
 que rectifiqu
 error y en e
 cumple con

Sumilla prop

CANCELAC
 "Las cargas
 el Informe T
 normativa
 como refer
 vigente a la
 pueden ser
 en el que s
 edificación

Criterio ado

Los Vocales

VOTACIÓN:

A FAVOR: F
 Fernando Ta
 Gilmer Marru

EN CONTRA

Aprobado co

A pedido de
 propuesta de
 declaratorias
 tanto existe
 criterio

Salvo lo
 Reglamento de l

[Handwritten signature in the bottom right corner]



de julio de 1999 con posterioridad

la fábrica a regularizar, siendo que, en el caso de haber consignado en el Informe Técnico de Verificación por error observaciones a la edificación regularizada, le corresponde igualmente rectificar dicho error mediante título posterior, otorgado con las mismas formalidades del documento original.

cas surgidas de an a la fecha de mo referentes o debido a que tes a la fecha de observados por como observaciones sobre la base de

Es pertinente resaltar que carecería de sustento en estos casos requerir la intervención de la autoridad municipal, dado que en el trámite de "regularización de edificaciones" intervienen únicamente el propietario de la edificación y el verificador responsable²⁹, siendo que el municipio competente toma conocimiento de la declaratoria de fábrica mediante la comunicación posterior que el Notario a cargo de la regularización realiza al amparo del artículo 31° y del literal i) del artículo 5° del D.S 008-2000-MTC, a través de la remisión de la copia del FOR y documentos anexos.

las cargas técnicas sino aparentes, motivo por mas de cancelaci

En consecuencia, bastará la presentación de un nuevo Informe Técnico de Verificación que rectifique aquél que dio lugar a la extensión de las cargas técnicas extendidas por error y en el que se certifique, como señala la normativa antes citada, que el predio cumple con las normas técnicas y urbanas correspondientes.

Sumilla propuesta como precedente:

n su artículo 75° que e lo registrado y

CANCELACIÓN DE CARGA TÉCNICA EN VÍA DE RECTIFICACIÓN

"Las cargas técnicas extendidas sobre la base de observaciones formuladas en el Informe Técnico de Verificación, originadas en presuntas transgresiones a la normativa sobre edificaciones, consignadas como tales por haber utilizado como referencia el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios vigente a la fecha de la regularización y no a la fecha de ejecución de la obra, pueden ser canceladas en mérito de un nuevo Informe Técnico de Verificación en el que se señale con claridad que a la fecha de la fábrica regularizada la edificación se adecuaba a los parámetros vigentes en dicha oportunidad".

s correspondientes alidad extrarregistra

Criterio adoptado en la Resolución N° 492-2007-SUNARP-TR-L del 25-7-2007.

ixactitud del Registr registral se rectific presentas en el cas Verificación de que

Los Vocales Mirtha Rivera y Raúl Delgado se retiraron antes de la votación.

árrafo del artículo 75° realizará en mérito lidad.

VOTACIÓN:

agra con amplitud on el ámbito de

AFAVOR: Fredy Silva, Martha Silva, Rosario Guerra, Luis Aliaga, Gloria Salvatierra, Fernando Tarazona, Rolando Acosta, Hugo Echevarría, Elena Vásquez, Pedro Álamo, Gilmer Marrufo, Samuel Gálvez y Walter Morgan. Total: 13 votos.

ENCONTRA: Mariella Aidana. Total: 1 voto.

terior, como se pus siguiente: "(...) En rificador, éste asu ícnica que verifica pondientes."

Aprobado como precedente.

adores del Registro RP-SN, modificad nción y obligación n con las normas

Al pedido de Elena Vásquez se deja constancia que se discutió en el Pleno la propuesta de la Cuarta Sala de que en la inscripción de las regularizaciones de declaratorias de fábrica no se presente el Certificado de Parámetros Urbanísticos. Por tanto, existe el compromiso de que en las próximas resoluciones se analice dicho criterio.

en forma exclusiva sticos y edificatorios

Salvo los casos de intervención de Verificador Ad-hoc, conforme a los artículos 9,10 y 11 del Reglamento de la Ley 27157.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.



A FAVOR: Fredy Silva, Martha Silva, Rosario Guerra, Luis Aliaga, Gloria Salvatierra, Fernando Tarazona, Rolando Acosta, Hugo Echevarría, Elena Vásquez, Pedro Alanís, Gilmer Marrufo, Samuel Gálvez y Walter Morgan. Total: 13 votos.

EN CONTRA: Mariella Aldana. Total: 1 voto.

Queda aprobado como acuerdo.

12. INSCRIPCION DE ACTOS DE SOCIEDADES DE GESTION COLECTIVA

Ponente: Gilmer Marrufo Aguilar.

I.- PROBLEMA:

¿La inscripción de asociaciones constituidas como sociedades de gestión colectiva en el Registro de la Oficina de Derechos de Autor (ODA) del INDECOPI es excluyente de la inscripción en el Registro de Personas Jurídicas?

II.- PRONUNCIAMIENTOS EN SEDE REGISTRAL (SUNARP)

PRIMERA INSTANCIA REGISTRAL:

Respecto del criterio de calificación de actos vinculados a las sociedades de gestión colectiva reguladas en el Decreto Legislativo N° 822, en primera instancia registral, de manera uniforme se objeta la incorporación de actos de asociaciones cuyo objeto subsume en dicho precepto legal pues estiman que es el único registro competente para la inscripción de las sociedades de gestión colectiva y que como tal no procede la inscripción de actos en el Registro de Personas Jurídicas, pese a que en algunos casos la asociación cuenta con partida registral en este último Registro. El fundamento de la denegatoria se sustenta básicamente en considerar al Registro del ODA como exclusivo para la inscripción de actos de las sociedades de gestión colectiva y como tal excluyente del Registro de Personas Jurídicas (SUNARP).

TRIBUNAL REGISTRAL

La 2da. Instancia registral se ha pronunciado en los siguientes términos:

Res. N° 116-2006-SUNARP-TR-L (27.2.2006): Acto solicitado: INSCRIPCION DE CONSEJO DIRECTIVO: Encontrándose inscrita una persona jurídica en el Libro de Asociaciones del Registro de Personas Jurídicas, de acuerdo al principio de legitimación, consagrado en el artículo 2013 del Código Civil y el artículo VII del título preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos - dispositivos que establecen que el contenido de las inscripciones se presume cierto y produce todos sus efectos, en tanto no se rectifica o se declare judicialmente su invalidez-, la calificación deberá realizarse conforme a esa situación jurídica derivada del antecedente registral, aun cuando tenga el objeto de una sociedad de gestión colectiva.

En la resolución glosada se analiza el caso de una persona jurídica cuyo objeto guarda relación con la de una sociedad de gestión colectiva que cuenta con partida registral en el Registro de Personas Jurídicas (SUNARP); pero no está registrada en el Registro del INDECOPI.

Así, el numeral 3 de la citada resolución señala: Sin embargo, de los antecedentes registrales y la documentación presentada por el apelante no se ha acreditado oficialmente que SAYCOPE se encuentre inscrita en la Oficina de Derechos de Autor del INDECOPI como sociedad de gestión colectiva.

Res. N° 194-2006-TR-L

partida registral en el Registro de Personas Jurídicas (SUNARP)

REPRESENTA A fin de incorporar la inscripción de la sociedad de gestión colectiva inscrita en la Oficina de Derechos de Autor del INDECOPI

FUNDAMENTO

6.- Las sociedades de gestión colectiva requieren autorización de inscripción. Estas están objeto de modificaciones por los miembros de la sociedad, en su calidad de apoderados, en el Registro de Personas Jurídicas (SUNARP).

7.- El artículo 2013 del Código Civil establece que los derechos de autor son de exclusiva competencia de la Oficina de Derechos de Autor del INDECOPI.

8.- Ante la competencia exclusiva de la Oficina de Derechos de Autor del INDECOPI para la inscripción de actos de las sociedades de gestión colectiva, no puede permitirse la inscripción de dichos actos en el Registro de Personas Jurídicas (SUNARP).

Res. N° 403-2006-TR-L

similar y con los mismos fundamentos.

SOCIEDADES DE GESTION COLECTIVA

FUNDAMENTO

13.- (...) En consecuencia, el Registro de Personas Jurídicas (SUNARP) no es competente para la inscripción de la sociedad de gestión colectiva.

III.- FUNDAMENTO

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Gloria Salvaterra
quez, Pedro Alar

Res. N° 194-2007-SUNARP-TR-L (30.3.2007), caso APDAYC, asociación que tiene
partida registral en el Registro de Personas Jurídicas y en el Registro del INDECOPI:

Registro de Predios (compraventa) ACREDITACION DE FACULTADES DEL
REPRESENTANTE DE APDAYC.

REPRESENTANTE DE SOCIEDAD DE GESTION COLECTIVA

Al fin de incorporar al Registro un acto celebrado por representante de una sociedad
de gestión colectiva autorizada por el Indecopi, las facultades de éste deberán constar
inscritas en la Oficina de Derechos de Autor de dicha entidad".

FUNDAMENTOS:

6. Las sociedades de gestión colectiva para su funcionamiento requieren de una
autorización de la Oficina de Derechos de Autor del Indecopi.

Estas están obligadas a registrar no solo el acta constitutiva y estatutos, sino sus
modificatorias y las actas o documentos mediante los cuales se designen los
miembros de los organismos directivos y de vigilancia, sus administradores y
apoderados, entre otros actos.

7. El artículo 169 del Decreto Legislativo 822 establece además que la Oficina de
Derechos de Autor es la única autoridad competente para autorizar a las entidades de
gestión colectiva y de ejercer su fiscalización y, asimismo, se le atribuye la función de
llevar el registro de los actos constitutivos y demás actos establecidos por ley.

En consecuencia, habiendo otorgado la Ley competencia a INDECOPI a fin de llevar el
registro de dichas entidades no corresponde al Registro de Personas Jurídicas
perteneciente a la SUNARP conocer de los actos inscribibles que ahora son de
competencia de la Oficina de Derecho de Autor.

8. Ante la competencia exclusiva del INDECOPI sobre las inscripciones referentes a
sociedades de gestión colectiva, no corresponden ser calificadas ni en el Registro de
Personas Jurídicas ni en el Registro de Predios que forman parte del SINARP, ya que
no puede permitirse la duplicidad de funciones en las instituciones estatales.

Res. N° 403-2007-SUNARP-TR-L (26.6.2007): PREDIOS DE LIMA: En un supuesto
similar y con los mismos fundamentos del caso anterior:

SOCIEDADES DE GESTION COLECTIVA

Las sociedades de gestión colectiva inscriben exclusivamente sus actos en la Oficina
de Derechos de Autor del INDECOPI".

FUNDAMENTOS:

13. (...) En consecuencia, (...) ha quedado sin efecto la posibilidad de inscribir sus actos en el
Registro de Personas Jurídicas perteneciente a la SUNARP.

En tal sentido, esta instancia considera que el registro ante INDECOPI es excluyente,
ya que no puede admitirse duplicidad de inscripciones con los mismos efectos
jurídicos ante dos organismos de la administración pública. Esta duplicidad generaría
incertidumbre jurídica al no tener los terceros la certeza de que los mismos actos se
encuentran inscritos en ambos registros, viéndose obligados a consultar en los dos
registros sin tener la seguridad de cual de ellas ofrece la verdad oficial.

III FUNDAMENTOS DE LA PROPUESTA de ACUERDO

[Handwritten signatures and marks]

ION COLECTIVA

de gestión colectiva en
OPI es excluyente de

sociedades de gestión
a instancia registral
ciones cuyo objeto
o registro competente
como tal no proceder
ase a que en ningún
registro.

considerar al Registro
sociedades de gestión
as (SUNARP)

términos:

DRIPCION DE CONSE
libro de Asociaciones
iación, consagrado por
Texto Único Ordenado
establecen que el conten
en tanto no se rectifique
e conforme a esa situac
objeto de una sociedad

jurídica cuyo objeto soc
que cuenta con partic
o no está registrada en

rgo, de los antecedente
te no se ha acredita
na de Derechos de Aut



1.- La Ley 26366 (Ley de creación de la SUNARP) integra bajo la competencia de SUNARP a todos los registros existentes en los diferentes sectores públicos a los que refiere el Artículo 2 de esta ley, entre ellos, al Registro de Personas Jurídicas (art. 2 b).

Se excluye de la competencia de la SUNARP los Registros Administrativos y registros normados por las Decisiones N°s: 291, 344, 345 y 351 de la Comisión de Acuerdo de Cartagena (art. 2 in fine).

La Decisión 351 señala (art. 43) que las sociedades de gestión colectiva de Derechos de Autor y de Derechos Conexos están sometidas a la inspección y vigilancia por parte del Estado, debiendo obtener de la oficina nacional competente la correspondiente autorización de funcionamiento.

A fin de surtir efectos frente a terceros, las sociedades de gestión colectiva son obligadas a inscribir ante la oficina nacional competente, la designación de los miembros de sus órganos directivos, así como los instrumentos que acrediten las representaciones que ejerzan de asociaciones u organizaciones extranjeras (art. 51).

Así, tanto el Registro de Personas Jurídicas a cargo de la SUNARP así como el Registro de la Oficina de Derechos de Autor a cargo del INDECOPI constituyen registros de carácter jurídico, en tanto, generan efectos frente a terceros a partir de su inscripción.

2.- Se define a la sociedad de gestión colectiva como: asociaciones civiles sin fines de lucro legalmente constituidas para dedicarse en nombre propio o ajeno a la gestión de derechos de autor o conexos de carácter patrimonial, por cuenta y en interés de varios autores o titulares de esos derechos, y que hayan obtenido de la Oficina de Derechos de Autor del Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual-Indecopi- la autorización de funcionamiento que se regula en esta ley. La condición de sociedades de gestión se adquirirá en virtud de la autorización (art. 2 numeral 49 y 146 D. Leg. 822).

3.- Entonces, la sola constitución de una asociación con el objeto de dedicarse en nombre propio o ajeno a la gestión de derechos de autor o conexos de carácter patrimonial, por cuenta y en interés de varios autores o titulares de esos derechos, es suficiente para tener la calidad de sociedad de gestión colectiva, sino que requerirá la autorización emitida por la Oficina de Derechos de Autor e inscribirse en el Registro del INDECOPI.

4.- Para que la Oficina de Derechos de Autor otorgue la autorización de funcionamiento, la sociedad de gestión colectiva deberá cumplir cuando menos los siguientes requisitos (149 D. Leg. 822):

- a. Que se hayan constituido bajo la forma de asociación civil sin fin de lucro.
- b. Que los estatutos cumplan los requisitos exigidos en las leyes respectivas y en el título.
- c. Que tengan como objeto social la gestión del derecho de autor o de los derechos conexos.
- d. Que de los datos aportados a la Oficina de Derechos de Autor y de la información obtenida por ella se deduzca que la asociación reúne las condiciones que son necesarias para garantizar el respeto a las disposiciones legales y asegurar una buena administración en el territorio nacional de los derechos cuya gestión se solicita.

5.- Las entidades de gestión están obligadas a (153 D. Leg. 822) a. Registrar en la Oficina de Derechos de Autor el acta constitutiva y estatutos, así como los reglamentos de asociados, sus modificaciones, las actas o documentos mediante

cuales se designa al administrador

Como podrá verse en los registros secundarios a los efectos de la autorización de funcionamiento solo tiene la calidad de sociedad de gestión colectiva

Sin embargo, la Decisión 351 de la Comisión de Acuerdo de Cartagena así como la Decisión 351 de la Comisión de Acuerdo de Cartagena salvaguarda el carácter jurídico de la autorización

Así el citado artículo 51 de la Ley 26366 establece que la autorización de funcionamiento (art. 47) y para efectos del precepto legal

Precisamente el artículo 51 del Reglamento de la Ley de ODA

En efecto, el artículo 51 de la Ley 26366 podrá imponer sanciones a los estatutos o reglamentos que afecten los intereses de los autores en las acciones de

Agrega el artículo 51 del Reglamento de la Ley de ODA

Así en tal sentido el artículo 51 de la Ley 26366 de gestión colectiva en el Registro del INDECOPI aptitud como sociedad

En tal sentido el artículo 51 del Reglamento de la Ley de ODA no es aplicable a las Personas Jurídicas a cargo de la Oficina de Derechos de Autor y sus efectos jurídicos incluso tiene carácter de autorización de funcionamiento

De no ser válido el artículo 51 de la Ley 26366 que la asociación no encuentra impedimento para la cancelación de la autorización de funcionamiento resulta inaudita

En este sentido el artículo 51 de la Ley 26366 y el artículo 51 del Reglamento de la Ley de ODA no son aplicables a los actos posteriores

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

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.



...ales se designen los miembros de los organismos directivos y de vigilancia, sus administradores y apoderados, entre otros actos.

Como podrá advertirse la obligación de registrar el acto constitutivo y demás actos secundarios a que se refiere el artículo 153, queda supeditada a la previa autorización de funcionamiento que otorgue la Oficina de Derechos de Autor, pues antes de ello solo tiene la calidad de una asociación ordinaria, siendo reconocida como sociedad de gestión colectiva desde la emisión de la autorización.

Sin embargo, no debemos perder de vista que tanto la Decisión N° 351 del Acuerdo de Cartagena así como el Decreto Legislativo N° 822 tienen por objeto brindar protección a los autores de obras literarias y artísticas y de sus derechohabientes y de la salvaguardia del acervo cultural. Aspectos que no agotan el accionar de una persona jurídica.

Así el citado precepto legal ha conferido competencia exclusiva a la ODA para otorgar la autorización de funcionamiento a las sociedades de gestión colectiva (arts. 42, 146, 147) y para fiscalizar e inspeccionar (art. 169) en el ámbito del objeto del citado precepto legal.

Precisamente tanto la autorización de funcionamiento así como la inscripción en el Registro del INDECOPI se da en el contexto de la fiscalización encomendada a la ODA.

En efecto, el artículo 165 ha previsto que la ODA es la única autoridad competente que podrá imponer sanciones a las sociedades de gestión que infrinjan sus propios estatutos o reglamentos, o la legislación de la materia, o que incurran en hechos que afecten los intereses de sus representados, sin perjuicio de las sanciones penales o las acciones civiles que correspondan.

Agrega el artículo 166.- Las sanciones a que se refiere el artículo anterior podrán ser: Cancelación de la autorización de funcionamiento (inciso d).

Así en tal supuesto la asociación se encontrará impedida de ejercer como sociedad de gestión colectiva; y por ende no se admitirá la inscripción de actos posteriores en el Registro del INDECOPI; sin embargo, tal situación no conlleva per se la pérdida de su aptitud como sujeto de derecho.

En tal sentido, estimamos que la inscripción de este tipo de asociaciones en dicho Registro, no excluye la posibilidad de inscribir sus actos en el Registro de Personas Jurídicas a cargo de la SUNARP, toda vez que el Registro del Indecopi, si bien con efectos jurídicos, tiene por objeto fiscalizar a este tipo de personas jurídicas, pues incluso tiene potestades sancionatorias, como la de cancelar la autorización de funcionamiento.

De no ser válida la afirmación expresada, no se concebiría que por el solo hecho de que la asociación ha sido pasible de una sanción de cancelación de autorización, se encuentre impedida de actuar como sujeto de derecho, caso contrario se admitiría que la cancelación de la autorización equivale a una extinción de la persona jurídica, lo que resulta inaudito.

En este sentido, a las sociedades de gestión colectiva que se hubieren registrado en el Registro de Personas Jurídicas, a fortiori, no podrá denegárseles la inscripción de actos posteriores, por el solo hecho de estar registrada en el Registro del INDECOPI,

competencia de
públicas a que
Jurídicas (inciso
Administrativos y
la Comisión
activa de Derec
vigilancia por par
a correspondian
on colectiva est
designación de lo
que acreditan
anjerías (art. 51)
IARP, así como
ECOPI constituya
peros a partir de
civiles sin fines
eno a la gestión
en interés de var
Oficina de Derec
la Protección de
o que se regula
en virtud a dic
ato de dedicarse
onexos de carac
e esos derechos
lectiva, sino que
tor e inscribirse en
la autorización
r cuando menos
in de lucro
respectivas y en es
tor o de los derec
or y de la informac
ndiciones que sub
y asegurar una or
ión se solicita
22) a. Registrar el
itutos, así como s
cumentos mediante

[Handwritten signatures and initials]



toda vez que el Registro del INDECOPI propende básicamente a una fiscalización e inspección y vigilancia de las sociedades de gestión colectiva.

Además, de acuerdo al principio de especialidad (art. IV del Título Preliminar del Reglamento del Registro Nacional de Derecho de Autor y Derechos Conexos), cada obra, producción o titular, de ser el caso, se abrirá una partida registral independiente en la cual se extenderá la primera inscripción de la obra, producción o derecho, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno de ellos. La finalidad de la ODA es la inscripción de las obras, producciones y los actos de las sociedades de gestión colectiva (art. 1, 2, 9 y 38 del Reglamento de la ODA), en el último caso con el objeto de fiscalización e inspección.

Como es conocido, tratándose de personas jurídicas el criterio para la apertura de una partida registral se sustenta en el folio personal, es decir, por cada persona jurídica se abre una partida registral, lo que no ocurre en el caso del Registro de la ODA, además que en dicho Registro no está prevista la inscripción de la disolución o extinción de la sociedad de gestión colectiva, de manera que asumiendo que la inscripción en el Registro de la ODA no excluye la posibilidad de inscripción de la asociación en el Registro de Personas Jurídicas (SUNARP).

IV.- CONCLUSION:

De lo expresado se extraen las siguientes conclusiones:

- a. Una asociación constituida como sociedad de gestión colectiva no lo es mientras no haya obtenido autorización de funcionamiento emitida por la ODA del INDECOPI.
- b. Con la autorización de funcionamiento surge la obligación de registrarse en el Registro de Indecopi, antes puede estar registrada sólo en el Registro de Personas Jurídicas de la SUNARP.
- c. Cabe la posibilidad que la asociación no obtenga autorización del INDECOPI que tenía le haya sido cancelada, en cuyo caso tendrá la calidad de una asociación ordinaria.
- d. Inscrita una asociación cuyo objeto sea la de una sociedad de gestión colectiva en el Registro de Personas Jurídicas, no podrá denegarse la inscripción de los actos posteriores en dicho Registro, caso contrario se vulnera el principio de legitimidad, máxime si el Registro de la ODA atiende a fines diferentes tales como la fiscalización, control e inspección de las sociedades de gestión colectivas, aspectos éstos que no están vedados al Registro de Personas Jurídicas de la SUNARP.
- e. El Registro de la ODA no se basa en el criterio del folio personal, sino de obra o producción; mucho menos se ha previsto la inscripción de los actos de disolución o extinción de las sociedades de gestión colectiva. Por tanto, dicho Registro no puede ser excluyente del Registro de Personas Jurídicas a cargo de la SUNARP.

V.- PROPUESTA DE ACUERDO:

INSCRIPCION DE ACTOS DE SOCIEDADES DE GESTION COLECTIVA
Son inscribibles en el Registro de Personas Jurídicas los actos de las asociaciones constituidas como sociedades de gestión colectiva, se encuentran o no inscritas en el Registro de la Oficina de Derechos de Autor del INDECOPI.

VOTACIÓN:

A FAVOR: Unanimidad.

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

Se aprueba como

13. INEXACTITUD EN LA INSCRIPCIÓN DE UN PREDIO YA INSCRITO EN EL REGISTRO NACIONAL DE DERECHO DE AUTOR Y DERECHOS CONEXOS (D.L. LEG. 667)

Ponente: Pedro

Este tema ya fue discutido en la Sesión del 4.12.2004, con el

DUPLICIDAD DE INSCRIPCIONES

Si un predio inscrito en el Registro de Propiedad Distrital de Trujillo, No saber si el Decreto Legislativo que deberá correlacionar con el artículo 63 del Código de Procedimiento Civil antiguo, o deducir algún perjuicio de derechos.

También debe acordarse posteriormente sobre el Trujillo. No saber si se debe registrar en Lima o en la Quirón.

El tema:

Se trata de solucionar el problema del Reglamento General de Partidas y Superposiciones de Superposiciones de Procedimiento de N.º 667 - Ley del

De manera ordinaria sobre formalización de materia de calificación registral previa de posesión y lue situaciones en la registros donde que ya existen ab áreas.

En estos últimos cierre de partidas de menor de la propiedad durante un plazo



a una fiscalización

Se aprueba como acuerdo.

13.- INEXACTITUD REGISTRAL DERIVADA DE LA INMATRICULACIÓN DE PREDIO YA INSCRITO POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA REGULADA EN EL D. LEG. 667 EN FAVOR DE PROPIETARIO DISTINTO

Ponente: Pedro Álamo Higalgo.

Este tema ya fue aprobado como acuerdo en el Pleno Registral celebrado los días 3 y 4 de 12.2004, con el siguiente tenor:

DUPLICIDAD DE INSCRIPCIÓN DE PREDIOS RURALES

Si un predio inscrito se inmatricula nuevamente en todo o en parte, a favor de un propietario distinto, en mérito al procedimiento de prescripción adquisitiva regulado por el Decreto Legislativo N° 667, se produce un supuesto de duplicidad de partidas, la que deberá corregirse por el Registrador, en aplicación del segundo párrafo del artículo 63 del Reglamento General de los Registros Públicos, quien procederá a correlacionar ambas partidas, trasladando los asientos del folio más reciente al más antiguo, o deduciendo de la hoja matriz el área usucapida, siempre que no se perjudique derechos de terceros".

También debe aclararse que las resoluciones que apoyaron este acuerdo y las que posteriormente se emitieron vinculadas al mismo provienen de la Cuarta Sala de Trujillo. No sabemos de resoluciones que hayan abordado el asunto en las Salas de Lima o en la Quinta Sala de Arequipa.

El tema:

Se trata de solucionar los problemas generados de una aplicación automática del Reglamento General de los Registros Públicos en la parte relativa a la duplicidad de partidas y superposición de áreas, cuando se descubren duplicidades de partidas y superposiciones totales o parciales de áreas de predios que fueron objeto del procedimiento de formalización de la propiedad rural al amparo del Decreto Legislativo N° 667 - Ley del Registro de Predios Rurales.

De manera ordinaria la presentación de los documentos (formulario registral y otros) sobre formalización de la propiedad rural que cuentan con antecedente registral son materia de calificación registral y se genera una adecuada correlación de las partidas registrales previamente abiertas con las solicitudes de inscripción, primero del derecho de posesión y luego de la conversión de la posesión en propiedad; no obstante, se dan situaciones en las cuales ello no ocurre así, esto es, que se abren nuevas partidas registrales donde se anota la posesión y después la propiedad sin tomar en cuenta que ya existen abiertas partidas registrales que comprenden total o parcialmente estas áreas.

En estos últimos supuestos, al detectarse la duplicidad se inicia el procedimiento de cierre de partidas con inscripciones incompatibles que van a culminar en el cierre de la partida de menor antigüedad, es decir, la partida abierta con motivo de la formalización de la propiedad rural, consecuencia asimismo de la acreditación de la posesión durante un plazo determinado (5 años) y la explotación económica del bien.

Título Preliminar de los Actos Conexos) en una partida registral a obra, producción a cada uno. Así y los actos de la ODA), en este

para la apertura de la persona jurídica de la ODA. No de la disolución ni de asumimos que de inscripción de

a no lo es mientras A del INDECOPI de registrarse en el Registro de Persona

ción del INDECOPI de la actividad de una asociac

de gestión colectiva inscripción de los actos de inicio de legitimación como la fiscalización de éstos que este

personal, sino de obras y actos de disolución de dicho Registro no puede SUNARP.

OLECTIVA
as los actos de colectiva, se encuentran Autor del INDECOPI

el 05.12.2003



Para evitar estos problemas, se plantea en base a las resoluciones expedidas por la Cuarta Sala del Tribunal Registral que no se traten los casos como duplicidades de partidas con inscripciones incompatibles, sino como inexactitudes registrales.

¿Cuál sería la inexactitud registral?

Consistiría en entender que los procedimientos de formalización de la propiedad se basan en la denominada prescripción adquisitiva administrativa, esto es, el transcurso de cierto plazo y la acreditación de la explotación económica del predio. Lo que en atención a la doctrina que emana del artículo 952 del Código Civil³¹, lo que debe hacerse es resolver la discrepancia existente entre lo registrado (titular registral de dominio) y la realidad extrarregistral (propietario que ha venido a serlo por el mérito de la prescripción adquisitiva).

Al solucionar la inexactitud registral lo único que debe hacerse es actualizarlo, decirlo de algún modo, al titular registral de dominio, sin necesidad de abrir una nueva partida registral, a no ser que se trate de la prescripción adquisitiva de parte del predio.

El procedimiento para resolver la inexactitud registral:

Si entendemos que se trata de una inexactitud registral y no de una duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles, lo que correspondería hacer es, según el caso, lo siguiente:

a) Si la partida registral abierta con ocasión de la formalización de la propiedad comprende la totalidad del área de la partida ya abierta con anterioridad, debe aplicarse por extensión el procedimiento establecido en el artículo 59 del Reglamento General de los Registros Públicos, para los casos de duplicidad de partidas con inscripciones compatibles, es decir, cerrar la partida menos antigua y trasladar las inscripciones de esta partida a la partida de mayor antigüedad.

b) Si la partida registral abierta con ocasión de la formalización de la propiedad comprende parte del área de la partida ya abierta con anterioridad, debería aplicarse por extensión el procedimiento establecido en el segundo párrafo del artículo 63 del Reglamento General de los Registros Públicos, es decir, extender el asiento a la modificación de área y efectuar la respectiva anotación de independización en la partida matriz.

Decimos que deben aplicarse por extensión estas normas porque las mismas no han sido pensadas para dar respuesta directamente a estos problemas, sino para resolver otros distintos. Por ejemplo, las duplicidades de partidas con inscripciones compatibles persiguen resolver el problema de haberse abierto por diferentes motivos dos o más partidas registrales relativas al mismo bien, a la misma persona jurídica o natural para el mismo elemento que determine la apertura de una partida, en las cuales se han extendido asientos que son compatibles, esto es, que no existe una diferencia o discrepancia entre el contenido de los asientos de estas partidas, por lo que la medida adecuada de poner fin a esta irregularidad es cerrar la partida menos antigua y trasladar sus asientos a la partida más antigua.

En cambio, no se puede sostener lo mismo en los casos de partidas abiertas con ocasión de la formalización de la propiedad rural, ya que implican inscripciones

³¹ Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario. La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño.

incompatibles, al
ha venido a serlo
Ahora bien, como
Registros Públicos
no podrían efectuarse
aplicación en con
señala: "No proced
en la partida regis
Requisitos establ

Las resoluciones
la inexactitud reg
a) Informe técn
permanente del p
supuesto de que
b) Base gráfica p

Por lo expuesto
observancia oblig

**Rectificación de
Legislativo 667**

"Si un predio
propietario en r
el Decreto Legis
folio ni se hay
supuesto de in
de cierre por d
inexactitud cor
más reciente al
siempre que no

Sustentado en
SUNARP-TR-T y

VOTACIÓN:

A FAVOR: Unan

Aprobado como

4. JUNTA UN

Ponente: Walter

El artículo 120º d

"Sin perjuicio d
convocatoria), la
tratar sobre cual

[Handwritten signatures and marks on the left margin]

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



expedidas por duplicidades registrales.

propiedad... esto es, en... del predio... go Civil... o (titular... ro por el mérito

actualizar, p... e abrir una nuev... e parte del predio

una duplicidad de... acer es, según e

de la propiedad... terioridad, debe... 59 del Reglamento... d de partidas co... qua y trasladar

de la propiedad... d, debería aplicarse... del artículo 63... nder el asiento... endización en

las mismas no... s, sino para resol... pciones compatio... motivos dos o m... jurídica o natura... da, en las cuales... iste una diferencia... por lo que la maner... da menos antigua

partidas abiertas... mplican inscripción

se le declare propie... ad en el registro respec

incompatibles, al tener dos propietarios distintos, (uno inscrito previamente) y otro que ha venido a serlo por prescripción.

Ahora bien, como se ha ocupado la doctrina y lo señala el Reglamento General de los Registros Públicos y la jurisprudencia del Tribunal Registral, las referidas operaciones no podrían efectuarse si es que con ellas se van a afectar derechos de terceros. Es la aplicación en concreto del último párrafo del numeral 76 del Reglamento acotado, que señala: "No procederán las rectificaciones cuando existan obstáculos que lo impidan en la partida registral".

Requisitos establecidos por la jurisprudencia registral para realizar la rectificación:

Las resoluciones expedidas por la Cuarta Sala han precisado que para poder rectificar la inexactitud registral se requieren dos cosas:

- a) Informe técnico del PETT, el cual contenga además la descripción del área remanente del predio matriz para extender el asiento de modificación de área, en el supuesto de que el predio usucapido sea de menor extensión.
- b) Base gráfica proporcionada por el PETT.

Por lo expuesto, se propone al Pleno Registral aprobar como precedente de observancia obligatoria el siguiente texto:

Rectificación de duplicidades de predios inscritos en virtud del Decreto Legislativo 667

Si un predio ya inscrito se inmatricula nuevamente a favor de distinto propietario en mérito al procedimiento de prescripción adquisitiva regulado por el Decreto Legislativo N° 667 sin que haya sido anotada la posesión en el primer folio ni se haya notificado efectivamente al titular registral, se produce un supuesto de inexactitud registral que no se resuelve mediante el procedimiento de cierre por duplicidad de partidas. En este caso, el Registrador eliminará la inexactitud correlacionando ambas partidas trasladando los asientos del folio más reciente al más antiguo, o deduciendo de la hoja matriz el área usucapida, siempre que no se perjudique el derecho de terceros".

Sustentado en las Resoluciones N° 020-2003-SUNARP-TR-T; N° 167-2003-SUNARP-TR-T y N° 089-2004-SUNARP-TR-T.

VOTACIÓN:

AFAVOR: Unanimidad.

Aprobado como precedente.

JUNTA UNIVERSAL DE ACCIONISTAS: FORMALIDAD DEL ACTA.

Ponente: Walter Morgan Plaza.

El artículo 120° de la Ley General de Sociedades (LGS) señala que:

Sin perjuicio de lo prescrito por los artículos precedentes (referentes a la convocatoria), la junta general se entiende convocada y válidamente constituida para tratar sobre cualquier asunto y tomar los acuerdos correspondientes, siempre que se

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.



encuentren presentes accionistas que representen la totalidad de las acciones suscritas con derecho a voto y acepten por unanimidad la celebración de la junta para los asuntos que en ella se proponga tratar".
La junta universal es la reunión del total de las acciones que conforman el capital de la sociedad.

¿Cómo es que llega a congregarse el 100% de las acciones representativas del capital social?

Hay dos posibilidades:

- a. Como consecuencia de la convocatoria hecha por el órgano competente; o
- b. Espontáneamente, sin previa convocatoria.

El artículo 135° de la LGS³² en su séptimo párrafo prescribe que cuando se traen juntas generales universales es obligatoria la suscripción del acta por todos los accionistas concurrentes a la junta, salvo el supuesto ahí señalado.

En el caso analizado en la Resolución N° 160-2007-SUNARP-TR-T (la Resolución del órgano competente convocó a junta general (se adjuntó publicación) y a ella asistió el 100% de acciones. El acta fue firmada por el presidente, el secretario y un accionista designado en la junta, de conformidad con el quinto párrafo del artículo 135° de la LGS. El Registrador observó la formalidad pues como se trataba de una junta universal la norma aplicable era el séptimo párrafo del artículo 135° de la LGS, es decir, el acta debía ser suscrita por todos los accionistas asistentes.

En la Resolución se señaló que debía diferenciarse entre una junta universal constituida espontáneamente (sin convocatoria previa) y una como resultado de convocatoria. El séptimo párrafo se refiere a la primera nombrada, toda vez que la asistencia del total de los accionistas presentes se justifica como mecanismo probatorio para el defecto de la convocatoria. En efecto, cómo podría alegarse que la junta:

³² Art. 135°: "En el acta de cada junta debe constar el lugar, fecha y hora en que se realice, 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 número 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. Los requisitos anteriormente mencionados que figuren en la lista de asistentes pueden ser obviados si ésta forma parte del acta.

Cualquier accionista concurrente o su representante y las personas con derecho a asistir a la junta general están facultados para solicitar que quede constancia en el acta del sentido de sus intervenciones y de los votos que hayan emitido.

El acta, incluido un resumen de las intervenciones referidas en el párrafo anterior, será redactada por el secretario dentro de los cinco días siguientes a la celebración de la junta general.

Cuando el acta es aprobada en la misma junta, ella debe contener constancia de su aprobación y ser firmada, cuando menos, por el presidente, el secretario y un accionista designado en el efecto.

Cuando el acta no se aprueba en la misma junta, se designará a no menos de dos accionistas para que, conjuntamente con el presidente y el secretario, la revisen y aprueben. El acta debe ser aprobada y firmada dentro de los diez días siguientes a la celebración de la junta y puesta a disposición de los accionistas concurrentes o sus representantes, quienes podrán dejar constancia de sus observaciones o desacuerdos mediante carta notarial.

Tratándose de juntas generales universales es obligatoria la suscripción del acta por todos los accionistas concurrentes a ellas, salvo que hayan firmado la lista de asistentes y en ella estén consignados el número de acciones del que son titulares y los diversos asuntos objeto de la convocatoria. En este caso, basta que sea firmada por el presidente, el secretario y un accionista designado en el efecto. En la lista de asistentes se considera parte integrante e inseparable del acta.

Cualquier accionista concurrente a la junta general tiene derecho a firmar el acta. El acta tiene fuerza legal desde su aprobación."

adelante sin convocar a los accionistas. En caso de no observando lo prescrito en las constancias de la junta, el efectivo conocimiento de la junta conocería. De ahí que se debe disciplinar una junta debidamente convocada por el secretario y un accionista designado a no menos de dos y el secretario, la junta).

En consecuencia

SUSCRIPCIÓN DEL ACTA

La suscripción del acta por todos los accionistas concurrentes, conforme a lo establecido en el artículo 135° de la Ley General de Sociedades, es una formalidad que debe cumplirse de conformidad con el criterio sustentado en la presente.

VOTACIÓN:

FAVOR: Unánime

Aprobado como p...

Finalmente, el p...
Presentación sin...
en un próximo Pl...
de salud.

En este acto, siem...
sesión; dándose le...
conformidad con lo

WALTER EDUARDO TORRES
Vocal de la Cuarta Sala

RENE VASQUEZ TORRES
Vocal del Tribunal Registral
SUNARP

(Handwritten signatures and initials)



dad de las acciones
ración de la junta y
iforman el capital de

representativas del capital
competente; o

delante sin convocatoria fue universal si el acta sólo fue firmada por alguno de los accionistas. En cambio, tratándose de las juntas universales debidamente convocadas observando lo previsto en la ley y los estatutos, esa prueba documental es suplida por las constancias de recepción del citatorio o las publicaciones que garantizan el efectivo conocimiento de la citación o, por lo menos, la razonable posibilidad de conocerla. De ahí que el mismo artículo 135, en sus párrafos quinto y sexto, ha disciplinado una formalidad menos rigurosa para el acta de la junta universal debidamente convocada: debe ser firmada, cuando menos, por el presidente, el secretario y un accionista designado al efecto (si fue aprobada en la misma junta); o, se designará a no menos de dos accionistas para que, conjuntamente con el presidente y el secretario, la revisen y aprueben (cuando el acta no se apruebe en la misma junta).

En consecuencia, la sumilla que proponemos como precedente es la siguiente:

SUSCRIPCIÓN DE ACTA EN JUNTA UNIVERSAL

La obligatoriedad de suscripción del acta por todos los accionistas concurrentes, contenida en el séptimo párrafo del artículo 135° de la Ley General de Sociedades, sólo es aplicable a aquellas juntas generales universales que se conformen espontáneamente, es decir, sin previa convocatoria".
Criterio sustentado en la Resolución N° 160-2007-SUNARP-TR-T del 27.06.2007.


VOTACIÓN:

A FAVOR: Unanimidad.

Aprobado como precedente.

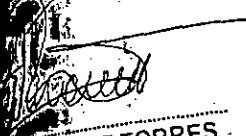
Finalmente, el pleno acordó que la ponencia de Raúl Delgado Nieto, titulada "Presentación simultánea de actas notariales de transferencia vehicular", sea tratada en un próximo Pleno Registral, toda vez que el ponente debió ausentarse por razones de salud.


En este acto, siendo las 17:00 horas del día viernes 23 de noviembre de 2007, se levantó la sesión, dándose lectura al acta y sometida a la aprobación y suscripción de los Vocales, de conformidad con lo prescrito por el artículo 29 del Reglamento del Tribunal Registral.

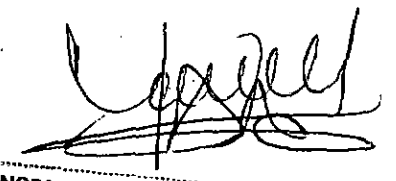

WALTER EDUARDO MORGAN PLAZA
Vocal de la Cuarta Sala del Tribunal Registral
SUNARP


HUGO ECHEVARRÍA ARELLANO
Vocal de la Cuarta Sala del Tribunal Registral
SUNARP


Raúl Delgado Nieto


GLORIANA VÁSQUEZ TORRES
Vocal del Tribunal Registral
SUNARP


GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA
Vocal del Tribunal Registral
SUNARP


NORA MARIELLA ALDANA DUSCÁN
Vocal del Tribunal Registral
SUNARP

que cuando se tratara
del acta por todos los
ado.

TR-T (la Resolución
ación) y a ella asistien
nte, el secretario y
párrafo del artículo 135
se trataba de una jun
135° de la LGS, es dec

tre una junta univers
i como resultado de un
ida, toda vez que la firm
mecanismo probatorio
rse que la junta llev

ia y hora en que se reali
; el nombre de los accion
las que son titulares, el nom
chas y los periódicos en que
ones y los acuerdos adopta
ista de asistentes pueden

onas con derecho a asistir
in el acta del sentido de

párrafo anterior, será redac
junta general.
contener constancia del
o y un accionista designa

a no menos de dos accion
aprueben. El acta debe que
le la junta y puesta a dispos
drán dejar constancia de

uscripción del acta por todos
asistentes y en ella, asistie
isuntos objeto de la convoca
1 accionista designado al ef

o a firmar el acta.



[Signature]
PEDRO ALAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral
SUNARP

[Signature]
SAMUEL HERNÁN GÁLVEZ TRONCOS
Vocal del Tribunal Registral
SUNARP

[Signature]
[Signature]

[Signature]
MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Vocal del Tribunal Registral
SUNARP

[Signature]
Dr. FREDY SILVA VILLAJUAN
Presidente de la Segunda Sala del
Tribunal Registral
SUNARP

[Signature]
FERNANDO TARAZONA ALVARADO
Vocal del Tribunal Registral
SUNARP

[Signature]
Rosario Ochoa Macedo

[Signature]
Dr. Luis Alberto Alago Huarigata
Vocal del Tribunal Registral
SUNARP

[Signature]
MARTHA DEL CARMEN SILVA DIAZ
Vocal del Tribunal Registral
SUNARP

[Signature]
MARTHA DEL CARMEN SILVA DIAZ
Vocal del Tribunal Registral
SUNARP

[Signature]

[Signature]
MARTHA DEL CARMEN SILVA DIAZ
Vocal del Tribunal Registral
SUNARP

[Signature]
MARTHA DEL CARMEN SILVA DIAZ
Vocal del Tribunal Registral
SUNARP